



# **KIRJAAMISHAKEMUSTEN SISÄLTÖVAATIMUKSET JA LAADUNSEURANTA**

Pirkanmaan-Satakunnan  
maanmittaustoimisto

Leena Myllymaa

Opinnäytetyö  
Marraskuu 2013  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oikeudellisen asiantuntijuuden  
suuntautumisvaihtoehto  
Tampereen Ammattikorkeakoulu

## TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Oikeudellisen asiantuntijuuden suuntautumisvaihtoehto

MYLLYMAA, LEENA:  
Kirjaamishakemusten sisältövaatimukset ja laadunseuranta  
Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto

Opinnäytetyö 66 sivua, joista liitteitä 8 sivua  
Marraskuu 2013

---

Kirjaamishakemusten laatua on pyritty parantamaan Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa. Kirjaaminen perustuu hakijan laatimaan hakemukseen ja sen liiteasiakirjoihin. Laadukkaammat hakemukset tehostavat kirjaamisasioiden ratkaisutyötä ja lyhentävät hakemusten käsittelyaikoja. Hakemuksissa on kuitenkin ilmennyt varsin usein puutteita, jotka estävät välittömän kirjaamisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Maanmittaustoimistoissa onkin kiinnitetty viime vuosina erityistä huomiota hakemusten laatuun ja tehty työtä laadun parantamiseksi. Työn tulosten arvioimiseksi hakemusten laatua päätettiin tutkia laadunseurantatutkimuksella, jotta saataisiin tietoa hakemusten tämän hetkisestä laadusta ja laadun kehityksestä.

Tämän opinnäytetyön teoriaosuudessa on käyty läpi kirjaamishakemusten yleisiä sisältövaatimuksia ja tarvittavia liiteasiakirjoja. Osana opinnäytetyötä toteutettiin Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa hakemusten laadunseurantatutkimus, jossa kerättiin tarkempaa tietoa hakemusten määrällisistä ja laadullisista puutteista kahden viikon seurantajakson aikana. Saatuja tuloksia verrattiin puolitoista vuotta aiemmin toteutetun laadunseurantatutkimuksen tuloksiin, jonka perusteella saatiin tietoa hakemusten laadun kehityksestä.

Tutkimus osoitti kirjaamishakemusten laadun parantuneen edelliseen tutkimusjaksoon verrattuna. Erityisesti lainhuutohakemusten laatu on parantunut, mikä heijastuu suoraan kirjaamisasioita ratkaisevien henkilöiden työhön niiden suuren määrän vuoksi. Tutkimuksessa kerättiin myös hakija- ja asiamieskohtaisia tuloksia, jotta puutteisiin voidaan puuttua hakijakohtaisella tasolla. Tässä opinnäytetyössä asiamieskohtaisia tuloksia ei käydy yksityiskohtaisesti läpi. Liiteasiakirjat 3 ja 5 sisältävät hakija- ja asiamieskohtaisia tuloksia, jotka ovat luottamuksellisia.

Tutkimus osoitti hakemusten laadun eteen tehdyn työn kannattavuuden. Tutkimus myös osoitti, että hakemuksissa esiintyy edelleen varsin paljon virheitä. Sidosryhmäyhteistyötä ja työtä hakemusten laadun parantamiseksi on siten edelleen syytä jatkaa. Tutkimuksessa saatuja tuloksia tullaankin hyödyntämään maanmittaustoimiston tulevaisuuden sidosryhmätapaamisissa.

## ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu  
Tampere University of Applied Sciences  
Degree Program in Business Administration  
Option of Legal Expertise

MYLLYMAA, LEENA:

The Requirements of Registration Applications and Their Quality Control  
Pirkanmaa-Satakunta District Survey Office

Bachelor's thesis 66 pages, appendices 8 pages  
November 2012

---

Pirkanmaa-Satakunta District Survey Office has tried to upgrade the quality of incoming registration applications. Registration is based on the claimant's application which includes the application form and the enclosures. A high-quality application results in prompt solution and is therefore more effective for the whole process. However, applications are quite often defective so they cannot be registered into the title and mortgage register immediately. District Survey Office has tried to improve the quality of the incoming registration applications by intensifying its cooperation with the most important interest groups that submit the registration applications. In order to evaluate the results of the work Pirkanmaa-Satakunta District Survey Office decided to carry out a new quality control survey of incoming applications.

The theoretical part of this thesis gives basic information on the requirements of registration applications and their enclosures. Part of this thesis was implemented as a quality control survey which gives quantitative and qualitative information on the defects in the applications. The results were compared to the results of an equivalent survey accomplished in May 2012. The results thus also give information on the development of the quality of applications.

The survey showed that the quality of the applications has improved in the past 18 months. Particularly, the quality of title applications has improved. The number of title applications is so big that the improvement has an immediate effect on the whole registration process. The survey also gave detailed information on where the inadequate applications came from but that information is confidential and is therefore not published in this thesis. Appendices 3 and 5 of this thesis are classified, because they include confidential information.

This thesis showed that the work done by District Survey Office has been worth doing. The survey, however, revealed that there still are many defective applications. Cooperation with the interest groups is therefore still worth pursuing. The results of the survey will be exploited in the future meetings between Pirkanmaa-Satakunta District Survey Office and its interest groups.

---

Keywords: registration application, quality control, title, mortgage, special rights

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
2	YLEISTÄ KIRJAAMISASIOISTA.....	9
2.1	Kirjaamisviranomaisen.....	9
2.2	Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri.....	10
2.3	Hakemusmenettely.....	12
2.3.1	Hakemuksen toimittaminen ja vireilletulo .....	12
2.3.2	Hakemusten käsittely .....	14
2.4	Lainhuudatus.....	15
2.5	Kiinteistökiinnitys.....	17
2.6	Erityisen oikeuden kirjaaminen .....	20
3	HAKEMUKSEN SISÄLTÖVAATIMUKSET JA TARVITTAVAT LIITTEET.....	23
3.1	Kirjaamishakemuksen vähimmäissisältövaatimukset maakaaren mukaan.....	23
3.2	Lainhuutihakemuksen liitteet .....	24
3.2.1	Saantokirja.....	24
3.2.2	Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot .....	26
3.2.3	Suostumukset ja hyväksynät .....	27
3.2.4	Valtakirjat.....	28
3.2.5	Todistus varansiirtoveron maksusta.....	29
3.3	Kiinnityshakemuksen liitteet .....	29
3.4	Erityisen oikeuden kirjaamista varten tarvittavat liitteet .....	30
3.5	Hakemusten laatu Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa .....	31
4	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS .....	34
4.1	Tutkimuksen tavoite ja tarkoitus.....	34
4.2	Tutkimuksen kohde ja aineiston keruu .....	34
4.3	Laadunseurantalomake .....	36
5	TUTKIMUKSEN TULOKSET .....	37
5.1	Käsitellyt hakemukset.....	37
5.2	Puutteelliset hakemukset.....	38
5.3	Hakemusten puutteet.....	39
5.4	Hakija ja asiamieskohtaiset tulokset .....	42
5.5	Vertailu aikaisempaan tutkimukseen .....	44
6	POHDINTA.....	48
6.1	Tutkimuksen luotettavuuden arviointi .....	49
6.2	Seurantatutkimuksen tuloksien arviointi .....	50
6.3	Asiamieskohtaisten tulosten arviointia .....	52

6.4 Tutkimuksen tarkoituksen ja tavoitteen toteutumisen arviointi.....	53
6.5 Lopuksi .....	54
LÄHTEET .....	56
LIITTEET .....	59
Liite 1. Laadunseurantalomakkeen saatekirje .....	59
Liite 2. Laadunseurantalomake .....	60
Liite 3. Webropol-sovelluksella tehdyt taulukot .....	61
Liite 4. Hakemusten puutteet.....	63
Liite 5. Hakija ja asiamieskohtaiset tulokset .....	64
Liite 6. Puutteet asiaryhmittäin.....	65

**LYHENTEET JA TERMIT**

AL	Avoliittolaki 13.6.1929/234
HE	Hallituksen esitys
HL	Hallintolaki 6.6.2003/434
KirjRekA	Asetus lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä 5.12.1996/960
KKO	Korkeimman oikeuden päätös
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
KuolL	Laki asiakirjain kuolettamisesta 14.8.1901/34A
KVP	Kiinteistökaupan verkkopalvelu
MK	Maakaari 12.4.1995/540
PISA	Pirkanmaan-Satakunnan
PK	Perintökaari 5.2.1965/40
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/705
VSVL	Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180

## 1 JOHDANTO

Kiinteistöoikeudellisella kirjaamisella tarkoitetaan kiinteistöä koskevien oikeuksien sekä kiinteistöön kohdistuvien erityisien oikeuksien merkitsemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudatuksessa kiinteistön omistusoikeus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Erityisellä oikeudella taas tarkoitetaan toisen maahan kohdistuvan oikeuden kirjaamista rekisteriin. Kiinnityksellä tarkoitetaan sitä kirjaamistoimenpidettä, jossa hankitaan tietyn suuruinen ja tiettyyn etusijaan oikeuttava panttikirja, jotta kiinteistöä voitaisiin käyttää sen jälkeen velan vakuutena.<sup>1</sup>

Maanmittauslaitoksen tilaston mukaan vuonna 2012 Suomessa pantiin vireille yhteensä 249 357 kirjaamisasiaa. Näistä 101 478 oli lainhuudatuksia, 137 687 kiinnityksiä ja 10 192 erityisten oikeuksien kirjaamisia. Lainhuutoasioita ratkaistiin vuonna 2012 kaikkiaan 102 569, kiinnityksiä 138 006 ja erityisiä oikeuksia 9 847 kappaletta. Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa vireilletulleita asioita oli yhteensä 32 086 kappaletta, joista lainhuutoja 13 499, kiinnityksiä 17 296 ja erityisiä oikeuksia 1 291 kappaletta.<sup>2</sup> Luvuista on huomattavissa kirjaamisasioiden merkittävän suuri määrä. Hakemusten käsittelyajat vaihtelevat melkoisesti eri maanmittaustoimistojen välillä. Lainhuutohakemuksissa koko maan keskiarvo on 31 päivää, mutta vaihtelu vuonna 2012 on ollut 21 ja 47 päivän välillä. Pisimmät käsittelyajat olivat Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa.<sup>3</sup> Hakemusten käsittelyaikoihin vaikuttaa paitsi hakemusten suuri määrä ja niitä käsittelevän henkilökunnan määrä, myös mahdollinen hakemuksen selvitystyö. Kirjaamishakemusten vaikeaselkoisuus, monimutkaisuus ja niissä ilmenevät virheet työllistävät kirjaamisasioita ratkaisevia virkamiehiä.

Kirjaamishakemuksen laatu on suoraan verrannollinen hakemuksen käsittelyaikaan. Oikein laadittu, toimitettu ja oikeat liitteet sisältävä hakemus on ratkaistavissa heti, eli sen käsittelyaika maanmittaustoimistossa on lyhyt. Lyhyet käsittelyajat ovat suoraan verrannollisia kirjaamishenkilöstön työn tehokkuuteen ja ratkaisumääriin. Hakemusten täydennysmenettely on sekä asiakkaan että kirjaamisasian ratkaisijan näkökulmasta työlästä ja aikaa vievää. Valtion säästötoimenpiteet ovat myös osaltaan vaikuttaneet siihen,

---

<sup>1</sup> Kartio & Tammi-Salminen 2012, luku 9

<sup>2</sup> Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2012, 13–14

<sup>3</sup> Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2012, 16

että työtä on ollut pakko organisoida uudelleen, jotta sama työ olisi tehtävissä tehokkaammin ja pienemmillä resursseilla. Näiden asioiden vuoksi hakemusten laatuun on haluttu kiinnittää erityistä huomiota. Hakemusten laadun selvittämiseksi maanmittauslaitoksissa järjestettiin toukokuussa 2012 kirjaamishakemusten laadunseurantajakso, jossa kerättiin tietoa puutteellisista hakemuksista, niiden määrästä ja puutteiden laadusta. Tietoja on hyödynnetty muun muassa sidosryhmätapaamisissa, joiden tarkoituksena on lisätä tietämystä kirjaamisasioista ja hakemusten sisältövaatimuksista. Tavoitteena on parantaa vireille tulleiden hakemusten laatua.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää hakemusten yleisiä sisältövaatimuksia, antaa lisäinformaatiota hakemusten tämän hetkisestä laadusta ja laadunkehityksestä. Laadunkehitystä arvioidaan hakemusten laadunseurantatutkimuksen avulla vertaamalla saatuja tuloksia vuoden 2012 laadunseurantajakson tuloksiin. Opinnäytetyö koostuu kolmesta osasta. Teoriaosuudessa kerrotaan kirjaamisasioista yleisellä tasolla, käydään läpi hakemusten sisältövaatimukset pääpiirteittäin ja selvitetään lukijalle hieman kirjaamisprosessin hakemusmenettelyä. Työn tutkimusosassa käydään läpi hakemusten laadunseurantatutkimuksen tavoite, toteutus ja tulokset. Lopuksi pohditaan tutkimuksessa ilmenneitä seikkoja ja sitä, onko hakemusten laatuun mahdollista vaikuttaa ja miten. Opinnäytetyö pohjautuu osittain myös omiin kokemuksiin ja huomioihin, joita työura maanmittauslaitoksella on kartuttanut.

Toivon työn antavan lukijalle käsityksen kirjaamisasian hakuprosessista ja kirjaamishakemuksen sisältövaatimuksista yleisellä tasolla. Työn tutkimusosassa selvitetään kirjaamishakemusten tämänhetkinen laatu ja saatuja tuloksia verrataan vuoden 2012 laadunseurantatutkimuksen tuloksiin, jotta saadaan selville onko laadussa tapahtunut toivottua tulosta. Tutkimuksen tuloksia tullaan käyttämään Pirkanmaan-Satakunnan maanmittauslaitoksen sidosryhmätapaamisissa. Tämä opinnäytetyö on osa maanmittauslaitoksen prosessia, jonka tavoitteena on parantaa vireilletulevien kirjaamishakemusten laatua ja sitä kautta tehostamaan koko kirjaamisprosessia.



## 2 YLEISTÄ KIRJAAMISASIOISTA

### 2.1 Kirjaamisviranomainen

Kirjaamisasiat siirrettiin maanmittauslaitoksen tehtäväksi vuoden 2010 alusta alkaen. Ennen sitä kaikki kirjaamisasiat käsiteltiin kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.<sup>4</sup> Valtioneuvosto teki vuonna 1993 periaatepäätöksen, jonka mukaan valtion hallinnon joustavuutta, toimivuutta ja taloudellisuutta tuli lisätä ja toimintaedellytyksiä parantaa. Ohjausjärjestelmiä tuli keventää ja selkiyttää sekä tarpeettomat ja päällekkäiset tehtävät tuli poistaa.<sup>5</sup> Kirjaamisasioiden siirtoa käsittelevässä hallituksen esityksessä todettiin, että kirjaamisasiat on ollut muutoksen kourissa useissa läntisen Euroopan maissa viime vuosikymmeninä. Oli siis melko luonnollista, että Suomi seuraisi muiden maiden, ja erityisesti muiden Pohjoismaiden esimerkkiä asiassa. Pääasiallisena syynä kirjaamisasioiden keskittämiseksi maanmittauslaitokseen on ollut siirtyminen paikallisista kirjarekistereistä valtakunnallisiin sähköisiin kiinteistörekistereihin. Siirto on myös mahdollistanut sähköisen kiinteistön kaupan, panttauksen ja kirjaamisen menettelyn asiointijärjestelmän kehittämisen. Syynä muutokseen on myös tuomioistuineläytöksen uudistus, jolla on pyritty siihen, että käräjäoikeudet pystyvät paremmin keskittymään riita- ja rikosasioiden ratkaisemiseen.<sup>6</sup>

Kirjaamisviranomaisen toimivalta perustuu lakiin. Laissa maanmittauslaitoksesta (8.3.1991/505) ja sitä koskevissa asetuksissa säädetään laitoksen tehtävistä. Kirjaamisen menettelystä on säädökset maakaassa (12.4.1995/540) ja lisäksi kirjaamisviranomaisen on sovellettava soveltuvien osien myös hallintolain (6.6.2003/434) säädöksiä.<sup>7</sup> Toimivaltainen kirjaamisviranomainen määrätty sen mukaan minkä maanmittaustoimiston piirissä kiinteistö sijaitsee. Kirjaamisasian ratkaisee maanmittaustoimistossa virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai -sihteeri. (MK 5:2.) Kirjaamisasioita ratkaistaan virkakavastuulla, mikä tarkoittaa sitä, että kirjaamisviranomaisen on varmistuttava asian laillisuudesta sekä asian pysyvyydestä ennen kuin voi ratkaista asian. Laillisuusperiaate onkin tärkeä osa kirjaamisprosessia; perustuslain mukaan kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia. Työnjako kirjaamisesta haettaessa menee siten, että kir-

---

<sup>4</sup> Jokela, Kartio & Ojanen 2010, 250–251

<sup>5</sup> Niemi 2008, 70

<sup>6</sup> HE 30/2009. Yleisperustelut 2.2, 2.3 ja 3.1

<sup>7</sup> Ungern 2011, 2–3

jaamisviranomainen tutkii ja kirjaamista hakevan oikeudenhaltijan on osoitettava ja todistettava kirjaamisen edellytykset.<sup>8</sup>

Kirjaaminen on asiakirjaprosessi eli asia ratkaistaan viranomaiselle toimitettujen asiakirjojen perusteella.<sup>9</sup> Kirjaamisasioiden luonteesta johtuen jäykät toimivaltarajat ovat olleet keskustelun alla jo jonkin aikaa. Kirjaamisasioiden toimivaltarajat ovatkin suunnitteilla poistaa vuoden 2014 alusta alkaen. Tämä tarkoittaa sitä, että jatkossa kirjaamisasioiden asiakas voi hakea lainhuudon ja erityisen oikeuden kirjaamista sekä kiinnityksen vahvistamista, mistä tahansa maanmittauslaitoksen toimipisteestä Suomessa. Muutoksella pyritään tasaamaan sekä kirjaamisviranomaisen toimistokohtaisia työjonoja, parantamaan kirjaamisasioiden tuloksellisuutta että helpottamaan kirjaamista hakevan asiakkaan asiointia.<sup>10</sup> Uusi keväällä 2013 käyttöön otettu kirjaamisjärjestelmä on kehitetty juuri tätä toimivaltarajat poistavaa toimintatapaa ajatellen. Tällä hetkellä kirjaamisasiat käsitellään järjestelmän toimistokohtaisista työjonoista, mutta järjestelmä mahdollistaa valtakunnalliset työjonot, josta jokainen kirjaamisviranomainen voi poimia käsittelyynsä asioita kiinteistön tai toimiston sijainnista riippumatta. Eduskunta on 4.10.2013 hyväksynyt lainsäädännön muutoksen koskien maanmittauslaitosuudistusta, joka kirjaamisasioissa tarkoittaa muun muassa juuri toimivaltarajojen poistamista ja 1.1.2014 alkaen valtakunnallisia työjonoja<sup>11</sup>.

## 2.2 Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, jota ylläpitää maanmittauslaitos yhdessä kuntien kanssa. Kiinteistötietojärjestelmä eli KTJ muodostuu kiinteistörekisteristä, johon kirjataan kiinteistönmuodostumista ja kiinteistön fyysistä ja oikeudellista ulottuvuutta koskevat tiedot, ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, johon kirjataan kiinteistön omistusta, sivullisen oikeutta ja kiinnityksiä koskevat tiedot. Rekisterit ovat erillisiä, mutta yhteydessä toisiinsa. Kiinteistöt yksilöidään rekisteriin kiinteistötunnuksen avulla ja rekisteriin merkittävät tiedot kirjataan kiinteistötunnuksen kohdal-

---

<sup>8</sup> Mähönen 2004a, 30–33

<sup>9</sup> Jokela ym. 2010, 251

<sup>10</sup> HE 68/2013. Yleisperustelut 3.1 ja 4.2

<sup>11</sup> Eduskunnan valiokuntakäsittely HE 68/2013 vp, Käsittelytiedot

le. Rekisterit ovat julkisia eli kenellä tahansa on mahdollisuus tilata ja saada otteita kiinteistötietojärjestelmän tiedoista.<sup>12</sup>

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään tiedot kiinteistön omistajista, kiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä sekä erityisten oikeuksien haltijoista. Rekisteriin merkitään niin sanottuina muistutustietoina tietoja kiinteistöön kohdistuvasta ulosmittauksesta, vallinnanrajoituksesta tai esimerkiksi kiinteistön omistajan konkurssista.<sup>13</sup> Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä on kenen tahansa mahdollista tilata otteita ja raportteja, joista ilmenee paitsi kiinteistön omistaja ja hallintapohja, myös kiinteistöä rasittavat panttikirjat ja oikeudet. Oteista näkee myös vireillä olevat kirjattavat oikeudet.<sup>14</sup>

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii niin sanottua julkista luotettavuutta, mikä tarkoittaa sitä, että rekisterin tietojen pohjalta toimivan vilpittömyyden mieltä suojataan. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tiedot ratkaisevat esimerkiksi esineoikeudelliset kollisiot, joissa kaksi vilpittömässä mielessä toiminutta riitelevät oikeudesta samaan kiinteistöön.<sup>15</sup> Rekisterin luonne merkitsee sitä, että kirjaamisviranomaisen tutkimisvelvollisuus kirjaamisasioissa on laaja. Tutkimisen tarkoituksena on taata rekisterin oikeellisuus ja luotettavuus.<sup>16</sup> Kirjaamiselle on asetettu välittömiä oikeusvaikutuksia. Myönnetty lainhuuto esimerkiksi luo omistajaolettaman, johon sivullinen voi perustaa käsityksensä kiinteistön oikeasta omistajasta. Ennen kirjaamista, viranomaisen on tutkittava kaikki ne seikat, jotka voivat vaikuttaa oikeuden pätevyyyteen. Viranomaisen vastuuta kirjaamisasioissa osoittaa myös se, että valtiolla on ankara vahingonkorvausvastuu siinä tapauksessa, jos joku on vilpittömässä mielessä toiminut kirjaamisviranomaisen virheellisesti kirjaaman oikeuden pohjalta.<sup>17</sup> Nämä seikat vaikuttavat osaltaan siihen, mitä kirjaamishakemuksessa ja sen liitteissä tulee viranomaiselle esittää. Hakemuksen ja sen liitteiden pohjalta kirjaamisviranomaisen tulee varmistua siitä, että saanto on tapahtunut laillisesti ja oikein.

Vaikka rekisteri nauttii julkista luotettavuutta, ei se monilta osin ole kuitenkaan ajan tasalla. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä perusparannetaan jatkuvasti ja työtä rekisterin ajantasaistamiseksi jatketaan. Rekisteri tuo kuitenkin suojaa sitä kohtaan, joka on

---

<sup>12</sup> Jokela ym. 2010, 244–249

<sup>13</sup> Kartio & Tammi-Salminen 2012, luku 9

<sup>14</sup> Niemi 2010, 77–87

<sup>15</sup> Jokela ym. 2010, 241–244

<sup>16</sup> Tepora 2006, 123–125

<sup>17</sup> Jokela ym. 2010, 241–243

asianmukaisesti ja aktiivisesti hakenut oikeutensa kirjaamista rekisteriin. Tällöin tieto on julkista, eikä muut voi vedota tietämättömyyteensä toimiessaan rekisterin tietojen vastaisesti<sup>18</sup>. Rekisteriin kirjatun tiedon katsotaan olevan kaikkien tiedossa kirjaamista seuraavana arkipäivänä (MK 7:3).

## 2.3 Hakemusmenettely

### 2.3.1 Hakemuksen toimittaminen ja vireilletulo

Kirjaamisasiaa koskeva hakemus voidaan toimittaa toimivaltaiselle viranomaiselle henkilökohtaisesti hakijan itsensä tai asiamiehen toimesta, postitse, lähtetin välityksellä tai sähköisenä viestinä (MK 6:2.1). Myös hakemuksen liitteet voidaan toimittaa viranomaiselle samoin kuin hakemuskina, paitsi jos liite on esitettävä alkuperäisenä. Tällöin asiakirjaa ei voida toimittaa sähköisesti.<sup>19</sup> Mikäli hakemus on toimitettu väärään maanmittaustoimistoon, siirretään se toimivaltaiselle viranomaiselle viran puolesta. Siirrosta ja hakemuksen vireilletulon lykkäytymisestä ilmoitetaan hakijalle.<sup>20</sup> Hakemus tulee vireille vasta kun hakemus saapuu sille viranomaiselle, joka on toimivaltainen ratkaistaan hakemuksen. Hakemuksen ja sen liitteiden toimittaminen viranomaiselle tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla (HL 17 §). Näin ollen esimerkiksi tiukasti määräaikaan sidottu lainhuudatuksessa hakijan on syytä olla huolellinen hakemuksen toimittamisesta ja sen perille menemisestä ajoissa.

Kirjaamisia tulee vireille, kun hakemus on esitetty tai toimitettu toimivaltaiselle kirjaamisviranomaiselle (MK 6:3.1). On syytä huomata, että kirjaamisasian vireilletulo ja vireilletulosta tehtävä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ovat kaksi eri asiaa<sup>21</sup>. Toisin sanoen, kirjaamisia tulee vireille sillä hetkellä, kun hakemus on toimitettu toimivaltaiselle viranomaiselle, esimerkiksi maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun tai kun posti on toimittanut hakemuksen viranomaiselle. Saapuneesta hakemuksesta tehdään vielä samana päivänä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lähtökohtaisesti hakemuksen vireilletulopäivä ja merkintäpäivä ovat siten samat. Postin välityksellä ja

---

<sup>18</sup> Niemi 2012, 36–38, 136–137

<sup>19</sup> Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2013, 1.6.1

<sup>20</sup> Tepora, Kartio, Koulu & Wirilander 2003, 424

<sup>21</sup> Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2013, 1.7.1

maanmittaustoimistoon fyysisesti tuodut hakemukset kirjataan rekisteriin saman päivän aikana (MK 6:3.4). Myös sähköisesti toimitettu hakemus tulee vireille sinä päivänä jolloin se on toimitettu, vaikka se olisi saapunut viranomaiselle virastoajan ulkopuolella. Tällöin merkintä vireilletulosta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään seuraavana mahdollisena arkipäivänä. Tällaisissa tilanteissa asian vireilletulopäivä ja rekisteriin merkitsemispäivä ovat erit, mutta asia ilmenee rekisteristä.<sup>22</sup> Poikkeuksena on tilanne, jossa lainhuudon hakemisen määräaika on kulumassa umpeen. Määräaika päättyy viimeisenä mahdollisena hakupäivänä viraston sulkeuduttua. Tällöin virastoajan ulkopuolella toimitettu sähköinenkin hakemus katsotaan saapuneeksi myöhässä.<sup>23</sup>

Kirjaamishakemus tulee vireille vaikka siitä puuttuisi selvitys maksetusta varainsiirtoverosta (MK 6:3.2). Tätä maakaaren pykälää on lavennettu siten, että se koskee myös muita hakemuksen puutteita. Hakemus tulee siis vireille vaikka sitä sellaisenaan ei voitaisikaan ratkaista. Käytännössä ainoa seikka mikä estää hakemuksen vireilletulon kirjaamisen rekisteriin on kiinteistön yksilöintitiedon, tavallisesti kiinteistötunnuksen, puuttuminen hakemuksesta, koska merkintä kirjaamisasiasta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdään kiinteistötunnuksen kohdalle. Jos hakemusta ei saada täydennettyä kiinteistötunnuksen osalta, ei merkintää voida rekisteriin tehdä.<sup>24</sup>

Marraskuusta 2013 alkaen kiinteistön kauppa voidaan eräissä tapauksissa tehdä myös sähköisesti kiinteistökaupan verkkopalvelussa KVP:ssa. Verkkopalvelussa tehtyjen saantojen lainhuudatukset tulevat vireille samalla kun kauppa hyväksytään verkkopalvelussa. Järjestelmässä on mahdollista hakea myös kiinnityksiä ja muun muassa panttikirjan haltijamuutosta.<sup>25</sup> Perinteinen paperinen hakemusmenettely kirjaamisasioissa on siten muuttumassa nykyaikaisemmaksi. Kirjaamisasian vireilletulo on tulevaisuudessa pitkälti automatisoitua ja vaara hakemuksen myöhästymisestä vähenee. Maanmittauslaitoksen vuoden 2014 organisaatiomuutoksen myötä kirjaamishakemusta ei enää jatkossa voi toimittaa vahingossa väärään viranomaiseen, kunhan se on lähetetty johonkin maanmittauslaitoksen toimipisteeseen<sup>26</sup>. Toimivaltarajojen poistuttua mikä tahansa Suomen maanmittaustoimistosta voi kirjata asian vireille lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

---

<sup>22</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 1.7.3

<sup>23</sup> Mähönen 2004b, 822 ; Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta 150/1930 6.1 §

<sup>24</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 1.7.4

<sup>25</sup> Savolainen 2013; Maanmittauslaitos 2013.

<sup>26</sup> HE 68/2013, Yleisperustelut, 3.2 Keskeiset ehdotukset

### 2.3.2 Hakemusten käsittely

Vielä voimassa olevan lainsäädännön mukaan kirjaamishakemus tulee vireille kun se on toimitettu asian käsittelyn kannalta oikeaan maanmittaustoimistoon. Väärään toimistoon toimitettu hakemus siirretään oikeaan viranomaiseen viran puolesta eli maanmittaustoimiston toimesta. Hakemuksen siirtämisestä ja sen vireilletulon viivästymisestä ilmoitetaan hakijalle. Kirjaamishakemuksen vireilletulosta kirjataan merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin saman päivän aikana.<sup>27</sup> Mikäli kirjaamiselle ei ole estettä, kirjaamisasia ratkaistaan pikimmiten. Nopeimmillaan lainhuudon, erityisen oikeuden kirjaamisen tai kiinnityksen vahvistamisen voi saada saman päivän aikana hakemuksen toimittamisesta. Aina ei kuitenkaan näin ole, vaan hakemuksen välitön käsittely voi estyä monesta eri syystä.

Hakemuksia otetaan käsittelyyn kirjaamisviranomaisen työjonosta vireilletulopäivän mukaisesti vanhimhasta alkaen. Kirjaamisasian ratkaisee virkasuhteessa oleva kirjaamislakimies tai tehtävään määrätty maanmittauslaitoksen henkilökuntaan kuuluva (MK 5:2.2). Laissa maanmittauslaitoksesta kuitenkin edellytetään, että kirjaamisasioita ratkaisevalla on oltava tehtävään suorittamiseksi riittävä taito (3 b §). Maanmittaustoimistoissa kirjaamisasioita ratkaiset kirjaamissihteerit ja –lakimiehet. Mikäli tapaus on laaja tai tulkinnanvarainen, ratkaisee sen aina kirjaamislakimies.<sup>28</sup>

Kirjaamishakemusten tutkinta perustuu asiakirjatutkintaan<sup>29</sup>. Jos asiakirjoissa ei ole huomauttamista tai korjattavaa, kirjaamisviranomainen ratkaisee kirjaamisasian samantien. Eri hakemusten käsittelyajat vaihtelevat kuitenkin suuresti ja siihen vaikuttavat useat eri seikat. Eri aikoina työjonojen pituus vaihtelee ja luonnollisesti työjonossa olevien asioiden määrä vaikuttaa käsittelyaikoihin. Merkittävä vaikutustekijä hakemusten käsittelyaikoihin on myös hakemusten laatu. Puutteelliset hakemukset vaativat enemmän työtä ja selvittelyä, mikä taas pidentää asian käsittelyaikaa ja kasvattaa sen seurauksena työjonoja. Mikäli hakemuksessa tai sen liitteissä on puute tai virhe, pyydetään hakijaa täydentämään hakemusta (MK 6:5.1). Tätä kutsutaan täydentämismenettelyksi, jonka tarkoituksena on saada hakemus sellaiseen kuntoon, että asia voidaan ratkaista.

<sup>27</sup> Jokela ym. 2010, 254–255

<sup>28</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 1.4.1

<sup>29</sup> Jokela ym. 2010, 251

Täydentämismenettely on se vaihe kirjaamisprosessissa joka hidastaa kirjaamista eniten. Mikäli hakemuksessa tai sen liitteissä ei olisi koskaan virheitä, täydentämismenettelyä ei tarvittaisi. Täydentämismenettelyssä hakijalle annetaan tiedoksi hakemuksessa oleva puute ja määräaika sen korjaamiseksi (MK 6:5.1). Mikäli puutetta ei korjata annetussa määräajassa, hakemus jätetään tutkimatta (MK 6:5.3). Sekä asiakkaan että kirjaamisviranomaisen etu on, että hakemukset ovat jo lähtökohdiltaan oikein laadittuja ja niissä on asian ratkaisun kannalta oikeat ja riittävät tiedot.

Täydentämismenettelystä on hyvä erottaa maakaaren lepäämäänjättämisperusteet. Nämä ovat seikkoja, jotka estävät kirjaamisen sillä hetkellä, mutta poistuttuaan mahdollistavat kirjauksen<sup>30</sup>. Lepäämäänjättämisperusteita voi olla esimerkiksi ehdolliset saannot tai se, että saanto ei ole vielä lainvoimainen. Lepäämäänjättämisperusteet on lueteltu maakaaren 12:2 §:ssä tyhjentävästi. Puutteellista hakemusta ei saa jättää lepäämään. Jos hakemuksessa on puute, se on korjattava täydentämismenettelyssä, jonka jälkeen hakemus voidaan jättää vielä lepäämään<sup>31</sup>. Puute on korjattava ennen lepäämään jättämistä, koska lepäämäänjättämis päätös korjaa hakemuksen muotovirheen (MK 13:1).

## 2.4 Lainhuudatus

Lainhuudatuksella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden saannon kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lainhuudatuksella voidaan katsoa olevan monta tehtävää. Ensinnäkin lainhuudatuksen tarkoituksena on saattaa omistajan saanto julkiseksi. Lainhuudon katsotaan tulleen jokaisen tietoon kirjaamista seuraavana päivänä. Tämän jälkeen sivulinen ei voi saada enää vilpittömän mielen suojaa koska tieto kiinteistön oikeasta omistajasta olisi ollut saatavilla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Kiinteistön omistaja saa hallita omaisuuttaan ilman lainhuutoakin, mutta lainhuudon myöntämisen jälkeen omistaja nauttii suojaa muiden väitteitä vastaan.<sup>32</sup>

Kiinteistön kauppa on ylivoimaisesti merkittävin kiinteistöjen vaihdannan muoto, niin määrällisesti kuin arvollisestikin mitattuna. Kaikista kiinteistön vaihdannoista yli 85 % on kiinteistön kauppvoja. Muita kiinteistön omistajan vaihdon muotoja ovat esimerkiksi

---

<sup>30</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.12.1.

<sup>31</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.12.1.

<sup>32</sup> Tepora ym. 2003, 421–422

vaihto, lahja, jakosopimus ja kiinteistön sijoittaminen panoksena yhtiöön, eli niin kutsuttu apportti. Nämä kiinteistön vaihdannan muodot tapahtuvat *inter vivos*, eli elävien osapuolten kesken.<sup>33</sup> Kiinteistö voi siirtyä uudelle omistajalle myös perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen perusteella esimerkiksi testamentin, perinnön tai osituksen seurauksena. Kiinteistön omistus voi siirtyä myös lakiin perustuvan lunastuksen tai ulosmittauksen seurauksena. (MK 1:1.)

Lainhuudatusta on velvollinen hakemaan jokainen joka on saanut kiinteistön omistusoikeuden ja se koskee kaikenlaisia saantoja. Sillä ei ole merkitystä onko kyseessä kokonainen kiinteistö vai sen määräosa tai -ala. (MK 11:1.) Maakaaren 11:4 §:ssä on määriteltä, että lainhuudatusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät vain valtion metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt, yleiset vesialueet ja yleisten alueiden omistusoikeudet. Nämä voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erillisenä muistutustietona (KirjRekA 13 § kohta 7). Vastikkeellisissa saannoissa lainhuudon hakemisen laiminlyönti on sanktioitu varainsiirtoveron korotuksella<sup>34</sup>. On hyvä huomata, että korotus on sidottu nimenomaan lainhuudon hakuun eikä itse veron maksun ajankohtaan. Varainsiirtoveron korotus tulee siis myös niissä tapauksissa, joissa vero olisi maksettu lainhuudatusajan puitteissa, mutta jossa itse kirjauksen hakeminen on viivästynyt.

Lainhuudon hakemiselle on aikaa kuusi kuukautta (MK 11.1). Aika lasketaan vaihdannan laadusta riippuen eri ajankohdasta. Kiinteistön kaupassa ja muissa sopimuksiin perustuvissa luovutuksissa kuusi kuukautta alkaa kulua luovutuskirjan allekirjoitushetkestä eikä siihen vaikuta esimerkiksi purkava tai lykkäävä ehto<sup>35</sup>. Perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa aika lasketaan toisin. Jos kiinteistö on saatu perinnöksi, lainhuudatusaika alkaa kulua siitä kun perinnönjako on saanut lainvoiman (MK 11:2.1). Perunkirjoitus saa lainvoiman kuuden kuukauden kuluttua perinnönjakokirjan allekirjoittamisesta, mikäli sitä ei ole moitittu (PK 23:10). Lainhuudatusaika voi alkaa jo aikaisemmin, mikäli osakkaat sitoutuvat olemaan moittimatta jakoa. Tällöin lainhuudatusaika alkaa siitä kun viimeinen osakas on allekirjoittanut sitoumuksen. Mikäli kuolinpesässä on vain yksi osakas, alkaa lainhuudatusaika kolmen kuukauden kuluttua perinnönjättäjän

---

<sup>33</sup> Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 69, 412

<sup>34</sup> Jokela ym. 2010, 267

<sup>35</sup> Niemi 2012, 177–178



kuolemasta.<sup>36</sup> Testamentti saa lainvoiman kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun se on annettu laillisesti tiedoksi perillisille, ellei joku ole nostanut testamenttia koskevaa kan-  
netta sitä ennen. Lainhuudatusaika saattaa alkaa aikaisemminkin, mikäli perilliset hy-  
väksyvät testamentin tai sitoutuvat olemaan moittimatta sitä.<sup>37</sup> Jos saanto tapahtuu ulos-  
ottokaaren (15.6.2007/705) mukaisesti huutokaupassa tai ulosottomiehen toimittamassa  
vapaassa myynnissä lainhuudatusaika alkaa kauppakirjan vastaanottamisesta (MK  
11:3.2).

Uuden omistajan etu on, että lainhuutohakemus tulee mahdollisimman varhaisessa vai-  
heessa vireille. Vireillä oleva kirjaus näkyy tällöin rekisterissä, eikä ulkopuolinen voi  
enää vedota vilpittömään mieleensä, koska vireillä oleva saanto näkyy jo rekisterissä.  
Esimerkiksi perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa lainhuutoa on mahdollista hakea  
jo ennen saannon lainvoimaiseksi tuloa. Tällöin hakemus jätetään lepäämään siksi aikaa  
kun lainhuuto voidaan kirjata.<sup>38</sup>

## 2.5 Kiinteistökiinnitys

Kiinnitys käsitteenä tarkoittaa velkajärjestelyä, jonka tarkoituksena on asettaa omaisuut-  
ta velan vakuudeksi. Kiinnittää voidaan kiinteistö, yritys, auto, ilma- tai vesialus.<sup>39</sup> Täs-  
sä työssä puhuttaessa kiinnityksestä tarkoitetaan kirjaamistoimenpidettä, joka tehdään  
kiinteistön omistajan hakemuksesta. Kiinnitys on edellytys kiinteistön panttaukselle eli  
käytölle velan vakuutena. Todistukseksi kiinnityksestä hakija saa panttikirjan. Kiinteistö  
pantataan omistajan ja velkojan välisellä sopimuksella ja luovuttamalla panttikirja vel-  
kojalle.<sup>40</sup> Kiinnityksen vahvistaminen ja panttioikeuden syntyminen ovat siten kaksi eri  
asiaa. Kiinnitys on se kirjaamistoimenpide, jonka kirjaamisviranomainen suorittaa kiin-  
teistön omistajan kirjallisen hakemuksen pohjalta maanmittaustoimistossa. Panttioikeus  
syntyy vasta sitten kun kiinnityksestä todistukseksi annettu panttikirja luovutetaan vel-  
kojalle velan vakuudeksi.<sup>41</sup>

---

<sup>36</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.6.2.

<sup>37</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.6.2.

<sup>38</sup> Niemi 2010, 164–166

<sup>39</sup> Taloussanommat 2012

<sup>40</sup> HE 30/2009, Yleisperustelut 2.1

<sup>41</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 5.2.1.4

Edellytyksenä kiinnityksen vahvistamiselle on, että kiinteistön omistajalle on myönnetty lainhuuto tai, että kiinnityksen alainen erityinen oikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin<sup>42</sup>. Lainhuutovaatimus on täten poikkeus omistajan hallintaoikeuteen, joka alkaa tavallisesti jo kaupantekohetkestä tai saannon lainvoimaiseksi tulosta. Kiinteistöä ei pääsäännön mukaan voida käyttää velan vakuutena ennen kuin omistajan saanto on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Samaan kiinteistöön voidaan vahvistaa useita eri kiinnityksiä. Tällöin niiden keskinäinen etusija määräytyy niiden hakuajan mukaan: ensin haetulla kiinnityksellä on parempi etusija kuin myöhemmin haetulla. Kiinnitysten etusijoilla on merkitystä kiinteistön pakorealisaatiotilanteessa. Tällöin velkojat saavat osansa kiinteistön arvosta etusijojen mukaisessa järjestyksessä. Panttioikeuden haltija on myös paremmassa asemassa muihin velallisen velkoihin nähden.<sup>43</sup> Kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset näkyvät kiinteistön rasiustodistuksella. Rasiustodistuksesta selviää myös se, kohdistuuko kiinteistöön niin sanottuja lakisääteisiä panttioikeuksia suoraan lain nojalla<sup>44</sup>. Lakisääteisellä panttioikeudella tarkoitetaan kiinteistöä, joka on panttina tiettyjen julkioikeudellisten tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannuista maksuista. Kyseinen maksu voi olla esimerkiksi kiinteistötoimituksesta perittävä maksu. Tällainen panttioikeus ei synny perinteisessä kirjaamismenettelyssä hakemuksesta vaan viranomaismerkinnästä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lakisääteisellä panttioikeudella on paras etusija kiinteistön realisointimenettelyssä muihin kiinnityksiin nähden.<sup>45</sup>

Kiinnityksestä todistukseksi saatu panttikirja on voimassa pysyvästi, ellei sitä kuoleteta. Panttikirja voi ajan saatossa vahingoittua, jolloin se voidaan vaihtaa uuteen samansisältöiseen panttikirjaan, edellyttäen, että vanha panttikirja on siinä kunnossa, että sen voi tunnistaa. Panttikirjan vaihtoa voi hakea kiinteistön omistaja tai velkoja, jolla panttikirja on hallussaan.<sup>46</sup> Mikäli panttikirja on tuhoutunut, kadonnut tai sitä ei voida enää tunnistaa, se on kuolettettava. Kuolettaminen tapahtuu asiakirjan kuolettamisesta annetun lain mukaisesti ja sitä haetaan kiinteistön sijaintipaikkakunnan alioikeudesta (KuoIL 3.2 §).

---

<sup>42</sup> Jokela ym. 2010, 430–432

<sup>43</sup> Tepora, Kaisto & Hakkola 2009, 231–233

<sup>44</sup> HE 120/1994 Yleisperustelut, 1. Nykytila, Kiinnitys ja panttioikeus

<sup>45</sup> Tepora ym. 2009, 128; Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 6.12.1

<sup>46</sup> HE 120/1994 Yksityiskohtaiset perustelut, 18 luku. Kiinnityksen muuttaminen

Kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöön, kiinteistön määräosaan tai kiinteistöstä luovutettuun erottamattomaan määräalaan. Määräalan kiinnitys edellyttää, että se on luovutettu edelleen, omistaja ei voi pilkkoa omaisuuttaan kiinnityksiä varten.<sup>47</sup> Kiinnitys voidaan vahvistaa myös kiinnityskelpoiseen kiinteistön käyttöoikeuteen, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisenä oikeutena. Tällöin puhutaan usein laitoksesta tai laitoskiinnityksestä. Maanvuokraoikeudet, jotka on mahdollista siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja joille voidaan sopimuksen nojalla rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita ovat kiinnityskelpoisia erityisiä oikeuksia.<sup>48</sup> Vakuusarvoltaan kokonainen kiinteistö on usein parempi kuin kiinteistön määräala tai määräosa. Määräalan kiinnitys on tavallisesti hyvin lyhytikäistä, sillä määräalasta muodostetaan usein lohkomalla kokonaan oma kiinteistönsä. Määräosan vakuusarvoa voi parantaa jonkin verran hallinnanjakosopimuksella joka kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sopimus täsmentää vakuuskohteen hallintaa osapuolten välillä.<sup>49</sup> Hallinnanjakosopimuksen kirjauksen jälkeen koko kiinteistön kiinnitys ei enää ole mahdollista.

Myös usean eri kiinteistön yhteiskiinnitys on mahdollinen. Tämä on perusteltua, koska maakaaren valmisteluissa katsottiin, että kiinteistöt ovat usein arvokkaampia yhdessä kuin erikseen myytäessä. Samaan kiinteistöön ei kuitenkaan ole mahdollista vahvistaa sekä yhteis- että erilliskiinnityksiä.<sup>50</sup> Erityisiä oikeuksia ei voida yhteiskiinnittää kuten kiinteistöjä (MK 19:1.2).

Uutta kiinnitystä voi hakea vain kiinteistön omistaja. Kiinnitystä voi siten hakea vain henkilö jolle on myönnetty lainhuuto kyseiseen kiinteistöön. Jos omistaja ei ole lainhuudattanut saantoaan, ei hän voi myöskään kiinnittää omaisuutta. Lainhuutovaatimus on ehdoton. Mikäli lainhuuto- ja kiinnityshakemus saapuvat samaan aikaan lainhuutohakemus ratkaistaan ensin. Mikäli lainhuutohakemus jätetään lepäämään, on myös kiinnitys jätettävä lepäämään. Ainoa tilanne jolloin kiinnitys voidaan vahvistaa ennen lainhuutoa, on tilanne, jossa lainhuutohakemus on jätetty lepäämään purkavan tai lykkäävän ehdon vuoksi ja kiinteistön edellinen omistaja antaa kiinnitykseen kirjallisen suostumuksensa.<sup>51</sup> Mikäli kiinteistön omistaa useampi henkilö yhdessä, tulee kaikkien omista-

<sup>47</sup> HE 120/1994 Yleisperustelut. 2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset. Kiinteistöpanttioikeus

<sup>48</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 5.2.1.4, 5.3.4

<sup>49</sup> Tepora ym. 2009, 130

<sup>50</sup> Niemi 2010, 272, 278

<sup>51</sup> Jokela ym. 2010, 430–431

jien hakea kiinnitystä, mikäli kiinnitystä pyydetään vahvistamaan koko kiinteistöön. Jokaisen osaomistajan on tosin mahdollista hakea kiinnitystä omaan määräosaansa.<sup>52</sup>

Kun kiinteistön omistaa yhteisö, on kiinnityksen hakemisessa kyse yhteisön edustamisesta. Tavallisesti yhteisöä edustaa sen ylin toimielin, esimerkiksi yrityksen hallitus. Kiinnitystä hakiessa yhteisöä saa edustaa se, joka saa hoitaa yhtiön juoksevia asioita ja joka saa esiintyä tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa yhtiön nimissä. Tällainen toimivalta on tavallisesti esimerkiksi toimitusjohtajalla.<sup>53</sup> Nimenkirjoitusoikeus pystytään tavallisesti tarkistamaan viran puolesta kaupparekisteristä, mutta tarvittaessa hakijan on esitettävä selvitys allekirjoittajan kelpoisuudesta.

## 2.6 Erityisen oikeuden kirjaaminen

Kiinteistöön voi kohdistua muitakin oikeuksia kuin panttioikeus. Nämä oikeudet voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin erityisinä oikeuksina. Maakaaren 14:1 §:ssä on lueteltu yleisimmät kirjaamisen kohteet, joita ovat vuokraoikeus tai muu kiinteistön käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus ja oikeus maa-aineksen ottamiseen. Lista ei kuitenkaan ole tyhjentävä. Käytännössä kirjattava oikeus voi olla mikä tahansa sopimuksella tai jollain muulla oikeustoimella, kuten testamentilla perustettu oikeus, jonka tarkoituksena on käyttää hyväksi toisen kiinteistöä tai sen osaa. Erityinen oikeus voi olla vain määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Pysyviä tai viranomaistoimituksissa syntyneitä oikeuksia ei kirjata kiinteistörekisteriin erityisinä oikeuksina.<sup>54</sup> Nämä pysyvät oikeudet kirjataan kiinteistötietojärjestelmään rasiitteeksi (KML 154 §). Rajanveto rasiitteen ja toistaiseksi voimassa olevan erityisen oikeuden välillä saattaa joskus olla ongelmallinen.

Maakaaren 14:2.1 §:n mukaan erityinen oikeus on kirjattava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin mikäli kyse on maanvuokraoikeudesta tai muusta toisen maahan kohdistuvasta määräaikaisesta käyttöoikeudesta, joka on mahdollista siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos kiinteistölle saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita. Kirjaamista on haettava kuuden kuukauden kuluttua sopimuk-

<sup>52</sup> Mikkola 2008, 38–39

<sup>53</sup> Jokela ym. 2010, 434–435

<sup>54</sup> HE 120/1994, Yksityiskohtaiset perustelut. 14. luku. Erityisen oikeuden kirjaaminen 1 §

sen tekemisestä tai sen lainvoimaiseksi tulosta (MK 14:2.2, 11:1.1). Kirjaamisvelvollisuuden alaisia vuokraoikeuksia ovat niin sanotut laitostunnukselliset oikeudet, joihin voidaan vahvistaa kiinnitys.<sup>55</sup> Muissa tapauksessa erityisen oikeuden kirjaaminen perustuu vapaaehtoisuuteen, mutta sopimuksen kirjaaminen tekee siitä sitovan myös muita sivullisia kohtaan, erityisesti tulevia omistajia ja panttivelkojia kohtaan.<sup>56</sup> Kirjaamisvelvollisuutta on lain esitöissä perusteltu nimenomaan sillä, että kyseiset vuokraoikeudet ovat yleensä varsin pitkäaikaisia ja vain kirjattuun erityiseen oikeuteen voidaan vahvistaa kiinnitys ja toinen erityinen oikeus.<sup>57</sup>

Erityinen oikeus voidaan vahvistaa kiinteistöön tai kiinteistöjen yhteiseen alueeseen, jos se on merkitty kiinteistörekisteriin. Lisäksi oikeus voidaan vahvistaa lainhuudatettuun määräalaan sekä kirjattuun kiinteistön käyttöoikeuteen. (MK 14:6.1.) Erityisen oikeuden kirjaamisen edellytyksenä on, että oikeuden perustajalle on myönnetty kiinteistön lainhuuto. Jos erityisen oikeuden perustajalla ei ole lainhuutoa kiinteistöön, ei kirjausta voida vahvistaa ennen kuin lainhuuto tai vuokraoikeuden kirjaus on myönnetty.<sup>58</sup>

Erityinen oikeus kohdistuu koko kiinteistöön vaikka olisi sovittu, että se koskee vain osaa kiinteistöä. Erityistä oikeutta ei voida kohdistaa kiinteistön määräosaan. Esimerkiksi kirjattu maanotto-oikeus rasittaa koko kiinteistöä, vaikka maa-ainesta voisikin ottaa sopimuksen mukaan vain tietyistä kiinteistön osasta. Jos kiinteistö omistetaan määräosin yhdessä, tarvitaan erityisen oikeuden perustamiseen siten jokaisen omistajan suostumus. Kukaan määräosan omistajista ei voi perustaa erityistä oikeutta, vaikka oikeus laskennallisesti rasittaisikin vain tämän määräosaa kiinteistöstä. (YhtOmL 4.1 §.) Erityinen oikeus voidaan kuitenkin kohdistaa useaan kiinteistöön yhteisesti.<sup>59</sup>

---

<sup>55</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 4.14.2

<sup>56</sup> Kasso 2010, 28–30

<sup>57</sup> HE 120/1994 Yksityiskohtaiset perustelut, 14 luku. Erityisen oikeuden kirjaaminen 2 §

<sup>58</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 4.5.1

<sup>59</sup> Niemi 2010, 443

Erityisen oikeuden kirjaamista voi hakea kirjattavan oikeuden haltija tai kiinteistön omistaja (MK 14:9.1). Toisen osapuolen suostumusta kirjaamiseen ei pääsäännön mukaan tarvita<sup>60</sup>. Maakaaren esitöiden mukaan erityisen oikeuden kirjaaminen on pääsäännön mukaan vapaaehtoista, mutta sillä pystytään turvaamaan oikeudenhaltijan asema suhteessa kiinteistön myöhempiin omistajiin, velkoihin ja muiden erityisten oikeuksien haltijoihin nähden. Tosin kirjaamatonkin erityinen oikeus sitoo kiinteistön ostajaa, jos tämä tiesi oikeudesta.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 4.3.1

<sup>61</sup> Jokela ym. 2010, 384–386

### 3 HAKEMUKSEN SISÄLTÖVAATIMUKSET JA TARVITTAVAT LIITTEET

#### 3.1 Kirjaamishakemuksen vähimmäissisältövaatimukset maakaaren mukaan

Kaikkia kirjaamisasioita koskeva hakemuksen vähimmäissisältö on määritelty maakaaren 6:1.1 §:ssä. Sen mukaan hakemuksesta on käytävä ilmi vähintään kiinteistön tai kirjaamisen kohde, hakijan vaatimus tai pyydetty toimenpide, hakijan nimi, kotipaikka, henkilötunnus tai kaupparekisterinumero sekä hakijan, asiamiehen tai laillisen edustajan puhelinnumero ja osoite, mihin asiaa koskevat ilmoitukset saadaan lähettää eli niin kutsuttu prosessiosoite. Hakemus on lisäksi hakijan allekirjoitettava, ja siihen tulee liittää käsittelyn kannalta tarpeelliset liitteet. Kirjaamista on hyvä hakea kirjallisesti (MK 6:1.2). Lainhuutohakemus on kuitenkin mahdollista esittää myös suullisesti, mutta tällöin asian on käytävä selkeästi ilmi esitettävistä asiakirjoista<sup>62</sup>.

Kiinteistö yksilöidään joko kiinteistötunnuksella tai kiinteistön nimellä ja rekisterinumerolla sekä sijaintikunnalla ja -kylällä. Jos kysymyksessä on tontti, merkitään kaupunki, kaupunginosa, kortteli ja tontti.<sup>63</sup> Pelkkä kiinteistön sijaintikunta ja katuosoite eivät siis riitä, vaikka näilläkin tiedoilla kiinteistö saattaisi löytyäkin<sup>64</sup>. Hakemus ja hakijan pyytämä toimenpide kirjataan rekisteriin kiinteistötunnuksen mukaan, joten kiinteistön riittävä ja oikea määritelmä on sen vuoksi erittäin tärkeää. Kirjaamisen kohteen yksilöinnistä tulisi käydä ilmi myös se onko kirjauksen kohteena kokonainen kiinteistö, sen määräala tai -osa, laitostunnuksellinen erityinen oikeus tai jokin näiden yhdistelmistä.

Hakemukseen yksilöidään myös se, mitä toimenpidettä hakija pyytää. Maanmittauslaitoksella on käytössään hakemuspohjia eri kirjaamistoimenpiteille, ja ne ovat jokaisen saatavilla muun muassa maanmittauslaitoksen verkkosivujen kautta. Sivuilla on eritelty eri lomakkeita eri toimenpiteille, joten niiden käyttöä väärinkäsitysten minimoimiseksi voidaan pitää suositeltavana. Toimenpidettä määriteltäessä on hyvä mieltää mitä kirjaamisviranomaiselta todella pyydetään. Esimerkiksi kiinnitysten kohdalla on varsin yleistä, että hakija pyytää kiinnityksen kuolettamista vaikka tosiasiassa kysymyksessä on yhteiskiinnityksen purku jonkin kiinteistön tai myydyn määräalan osalta.

---

<sup>62</sup> Niemi 2012, 88

<sup>63</sup> Kirjaamisen menettelyn käsikirja 2013, 1.5.2

<sup>64</sup> Hiiri 2012, 8–9

Hakija on yksilöitävä niin, että kirjaamisviranomainen pystyy varmistumaan paitsi hakijan henkilöllisyydestä myös tämän kelpoisuudesta pyydettyyn toimenpiteeseen. Hyvin tärkeää on myös kirjata hakemukseen yhteystiedot, sekä hakijan että mahdollisen asianhoitajan, kysymyksiä ja täydennyspyyntöjä varten. Osoite on oltava myös siitä syystä, että maanmittaustoimistosta lähtevä paluuposti löytäisi oikealle henkilölle.<sup>65</sup>

### 3.2 Lainhuutohakemuksen liitteet

Lainhuudatuksessa ja erityisen oikeuden siirrossa tutkitaan hakijan saanto varsin laajasti. Kirjaamisviranomainen tutkii paitsi saannon muodollisen myös aineellisoikeudellisen pätevyyden.<sup>66</sup> Hakijan on pystyttävä osoittamaan aukottomasti oman saantonsa pätevyys. Jos haettavana olevan saannon ja viimeksi kirjatun saannon välissä on niin sanottuja välisaantoja, tulee hakijan esittää omaa saantoa vastaava selvitys myös näistä saannoista. Ainoa poikkeus välisaantojen selvitysvelvollisuuteen on se kun kiinteistö on hankittu ulosottokaaren mukaisesta huutokaupasta.<sup>67</sup>

Hakemuksen liitteeksi tulevista asiakirjoista ei ole maakaarella tai muualla lainsäädännössä yksiselitteistä luetteloa, vaikka liitteet ovat hyvin tavallisia ja sellaiset tulee useimmiten esittää<sup>68</sup>. Maakaaren 6:1.2 §:ssä on vain maininta siitä, että hakemukseen on liitettävä tarpeelliset asiakirjat. Tarvittavien liitteiden määrä riippuu tapauksesta ja lopulta riittävästä selvityksestä päättää asian ratkaiseva kirjaamislakimies tai – sihteeri.

#### 3.2.1 Saantokirja

Lainhuudon hakemisessa kiinteistöön olennaisinta on osoittaa saannon pätevyys, toisin sanoen todistaa kiinteistön omistusoikeuden siirto. Tavallisesti tämä tapahtuu esittämällä kiinteistön kauppakirja tai muu luovutusasiakirja. Asiakirjan on oltava alkuperäinen tai kaupanvahvistajan tai kirjaamisviranomaisen oikeaksi todistama.<sup>69</sup> Kauppakirja tai

---

<sup>65</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 1.5.2

<sup>66</sup> Jokela ym. 2010, 274

<sup>67</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.10.3

<sup>68</sup> Jokela ym. 2010, 252–253

<sup>69</sup> Niemi 2010, 213



muu saantokirja palautetaan hakijalle takaisin kun asiakirjasta on otettu kirjaamisviranomaiselle sähköinen kopio.

Lainhuudon saamisen edellytyksenä ei ole vain lainhuudon hakeminen ja hakemukseen tarvittavien liitteiden toimittaminen. Olennaista on myös se, että saanto on tapahtunut laissa määriteltujen muutosäännösten mukaisesti. Esimerkiksi kiinteistön kauppakirjan on oltava maakaaren ohjeiden mukaan laadittu, jotta se katsotaan päteväksi.<sup>70</sup> Myös muulla tavalla kuin kaupalla tapahtuva kiinteistön luovutus on tapahduttava laissa määrättyllä tavalla.

Kiinteistön kaupassa yksilöiden välistä sopimusvapautta on rajoitettu. Rajoituksilla on katsottu olevan erityisesti omistussuhteiden pysyvyyttä ja selkeyttä turvaavia etuja. Lisäksi muotovaatimuksilla pyritään suojaamaan heikompaa osapuolta ja yhteistä etua.<sup>71</sup> Maakaaren 2:1 §:ssä on kirjattu kauppakirjan vähimmäissisältövaatimukset. Samaa pykälää sovelletaan soveltuvien osin myös kiinteistön vaihtoon, lahjaan tai muuhun luovutukseen, kuten esimerkiksi kiinteistön luovutukseen yhtiön osuutta vastaan (MK 4:1-3). Sillä ei ole merkitystä luovutetaanko kokonaista kiinteistöä sen määräalaa tai –osaa – muutosäännökset ovat samat joka tapauksessa. Määräalan kaupassa kauppakirjaan on hyvä liittää lisäksi kartta, johon määräalan rajat on merkitty. Tämä lisää kauppakirjan selvyyttä ja varmistaa sopijapuolten yksimielisyyttä.<sup>72</sup>

Kauppa on tehtävä kirjallisesti ja se on sekä ostajan, että myyjän tai heidän asiamiehenä allekirjoitettava omakätisesti. Lisäksi julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa. (MK 2:1.1.) Suullinen kauppa ei ole mahdollinen. Lisäksi kauppakirjasta on ilmentävä luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, sopijapuolien tiedot sekä kauppahinta tai muu vastike.<sup>73</sup> Jos joku näistä muotovaatimuksista puuttuu, tulkitaan se siten, ettei mitään kauppaa ole syntynyt.<sup>74</sup>

*KKO 1936 I 61: Kiinteistönkauppakirja, jonka ensin myyjä ja sittemmin toisessa tilaisuudessa ostaja kumpainenkin toisen saapuvilla olematta ovat*

<sup>70</sup> Saarnilehto 2009, 52–54

<sup>71</sup> Tammi-Salminen 2004, 163–165

<sup>72</sup> Tepora ym. 2003, 107–108

<sup>73</sup> Niemi 2002, 73–89

<sup>74</sup> Tepora ym. 2003, 107–108

*allekirjoittaneet julkisen kaupanvahvistajan luona ja jonka tämä jälkimmäisessä tilaisuudessa läsnä olleena todistajan kanssa on todistanut oikeaksi, on julistettu mitättömäksi.*

Kaupanvahvistajan tulee tarkastaa, että kauppa on tehty maakaaren muutosäännösten mukaisesti ja, että kauppa on muutenkin pätevä. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa laitonta kauppaa<sup>75</sup>. Kaupanvahvistajan on annettava tästä todistus, joka on liitettävä kauppakirjaan (Laki kaupanvahvistajista 3 §). Kaupanvahvistuksen tulee tapahtua kaupantekotilaisuudessa kaikkien osapuolten läsnä ollessa. Tämä senkin vuoksi, että kaupanvahvistaja toimii kaupantekotilanteessa julkisena todistajana. Mikäli näin ei tapahdu, tai kauppakirjaan tehdään muutoksia kaupanvahvistuksen jälkeen, on saanto lähtökohtaisesti mitätön<sup>76</sup>.

*KKO 1954 II 78: Kiinteistön kauppahinta oli sovittu suoritettavaksi osaksi rahana osaksi eläkettä vastaan. Eläkevälikirja tehtiin kuitenkin vasta kaupantekotilaisuuden jälkeen, jolloin kaupanvahvistaja ei ollut saapuvilla eläkevälikirjaa vahvistamassa. Kauppa ja sen nojalla myönnetty lainhuuto julistettiin tästä syystä mitättömäksi.*

Ulosottokaaren mukaiseen myyntiin ei sovelleta maakaaren muutosäännöksiä vaan se tapahtuu ulosottokaaren 5 luvun mukaisesti. Ulosottokaaren mukaiseen ulosottomiehen suorittamaan kauppaan ei siten sovelleta maakaaren muotomääräyksiä. Mutta jos kauppa on tehty niin sanottuna muuna vapaana myyntinä (UK 5:77 ja 5:79,2) tulee kauppakirja laatia maakaaren muutosäännösten mukaan.<sup>77</sup>

### **3.2.2 Perhe- ja perintöoikeudelliset saannot**

Perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa kiinteistön omistajanvaihdos ei perustu osapuolten sopimukseen. Tällöin saanto tutkitaan muista asiakirjoista. Tällöin hakemuksen liitteeksi tarvitaan tavallisesti ainakin vainajan perukirja ja katkeamaton sukuselvitys.

---

<sup>75</sup> Tepora ym. 2010, 117–119

<sup>76</sup> Tepora ym. 2010, 120–122

<sup>77</sup> Kirjaamisenettelyn käsikirja 2.22.

Sukuselvitykseksi kelpaa myös maistraatin vahvistama perukirja<sup>78</sup>. Perukirja ei ole saantokirja, joten sitä ei tarvitse liittää hakemukseen alkuperäisenä. Perinnöstä luopumista koskevat asiakirjat on kirjaamiskäytännössä niin ikään hyväksytty myös jäljennöksinä.<sup>79</sup>

Saanto voi perustua myös esimerkiksi testamenttiin, ositukseen tai perinnönjakoon. Myös näissä tapauksissa saantokirja on esitettävä alkuperäisenä. Testamentti on ankaran määrämuotoinen oikeustoimi. Vähimmäisvaatimuksena on allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama asiakirja.<sup>80</sup> Perintökaaren (5.2.1965/40) 10:1 §:n mukaan todistajien on lisäksi oltava läsnä testamenttia tehtäessä. Testamenttisaannossa ei tosin riitä vain oikein laadittu testamentti vaan lainhuudatuksessa valvotaan myös testamentin laillinen tiedoksiantotapa, mahdolliset lakiosien suoritukset, moiteaika tai vastaavasti testamentin hyväksymiset.<sup>81</sup>

*KKO 1993:2: Allekirjoittamaton testamentti julistettiin pätemättömäksi.*

### 3.2.3 Suostumukset ja hyväksynnät

Lainhuutohakemuksen liitteiksi tarvitaan monissa eri tilanteissa suostumuksia. Esimerkiksi kiinteistön yhteisomistajien on luovutettava kiinteistö yksimielisesti. Mikäli kiinteistön omistaa useampi henkilö tai yhteisö yhdessä, on jokaisen annettava suostumuksensa kiinteistön myymiseen. Sama koskee ostajia. Jos kiinteistön ostaa useampi henkilö yhdessä, on jokaisen annettava siihen suostumuksensa.<sup>82</sup> Lainhuutoa haettaessa tarkistetaan, että kauppakirja on tehty lainmukaisesti. Siinä siis tarkistetaan myös se, että jokainen omistajaosapuoli on allekirjoittanut tai antanut suostumuksensa kauppaan.

Avioliittolain vallinnanrajoitussäännösten (AL 38 §) mukaisesti kiinteistön kauppaan tarvitaan puolison kirjallinen suostumus, mikäli kiinteistön omistaa vain toinen puolisoista, mutta sitä käytetään perheen yhteisenä kotina. Suostumus on päivättävä ja allekirjoitettava ja se on lisäksi oltava kahden esteettömän todistajan oikeaksi todistama

---

<sup>78</sup> Jokela ym. 2010, 278

<sup>79</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.10.2.1

<sup>80</sup> Kangas 2006, 409

<sup>81</sup> Kangas 2006, 409–427

<sup>82</sup> Kasso 2010, 344–345

(AL 66.1 §). Suostumuslauseke on mahdollista ottaa myös suoraan kauppakirjaan, jolloin todistajaksi riittää julkinen kaupanvahvistaja. Suostumus on hyvä esittää kirjaamisviranomaiselle alkuperäisenä.<sup>83</sup> Suostumus on pyydettävä avioliiton purkauttuakin niin kauan kuin omaisuuden ositus on tehty<sup>84</sup>. Puolisoiden välisellä avio-oikeudella tai avioehdolla ei ole asiassa merkitystä. Ratkaisevaa on kiinteistön käyttötarkoitus - laki suojelee perheen yhteistä kotia. Kauppa johon ei ole pyydetty puolison suostumusta on mahdollista julistaa pätemättömäksi puolison kanteesta. Moiteaika on kolme kuukautta. Ostajalle myönnetty lainhuuto kuitenkin katkaisee moiteajan jos tämä on ollut vilpittömässä mielessä.<sup>85</sup> Kanneajan mentyä umpeen lainhuuto voidaan myöntää hakijalle myös ilman vaadittavaa suostumusta<sup>86</sup>.

### 3.2.4 Valtakirjat

Mikäli ostaja tai myyjäosapuoli käyttää kaupanteossa asiamiestä, on tämä valtuutettava tehtävänsä. Kaupanvahvistajan tehtäviin kuuluu se, että hän tarkistaa asiamiehen valtuutuksen sisällön ja asianmukaisuuden. Myyjältä vaaditaan maakaaren (MK 2:3) mukaan kirjallinen yksilöity valtuutus, josta on käytävä ilmi myytävä kiinteistö ja asiamies eli valtuutettu. Lisäksi valtakirjaan on hyvä laittaa toimintaohjeita esimerkiksi kaupan edellytyksistä ja minimihinnasta.<sup>87</sup> Riittävän tarkoin yksilöity valtakirja pienentää riskiä toimeksiannon ylittämisestä. Toisaalta laissa ei ole kovin tarkoin määriteltä valtuutuksen muotovaatimuksia. Myyntivaltakirjan vähimmäisvaatimuksena maakaaren mukaan on, että se on kirjallinen, siinä on yksilöity myytävä kiinteistö, kirjattu valtuutetun nimi ja, että se on valtuuttajan allekirjoittama. Myyntivaltakirja on esitettävä kirjaamisviranomaiselle alkuperäisenä.<sup>88</sup>

Ostaja voi periaatteessa antaa valtuutuksensa myös suullisesti. Kirjallinen valtuutus kuitenkin lisää oikeussuojaa ja pienentää väärinkäytösten riskiä.<sup>89</sup> Lisäksi myyjä ei voi saada vilpittömän mielen suojaa, jos ostajan asemasta on toiminut asiamies, jolla ei todellisuudessa olekaan ollut kelpoisuutta toimia tehtävässä. Myyjällä on siis selonotto-

---

<sup>83</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.24.5

<sup>84</sup> Kasso 2010, 355, 357

<sup>85</sup> Kasso 2010, 352–354

<sup>86</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 2.24.8

<sup>87</sup> Tepora ym. 2010, 118–119

<sup>88</sup> Tepora ym. 2003, 159

<sup>89</sup> Tepora ym. 2010, 119

velvollisuus ostajapuolen kelpoisuudesta siinä tilanteessa kun ostajan asiamies toimii suullisen valtuutuksen nojalla.<sup>90</sup> Luovutuksensaajan valtakirjasta riittää kirjaamisviranomaiselle nähtäväksi kopio.

### 3.2.5 Todistus varainsiirtoveron maksusta

Lainhuudon hakemisen yhteydessä valvotaan myös varainsiirtoveron maksu. Varainsiirtovero maksusta vastaa kiinteistön ostaja (MK 2:15.2) ja siitä on esitettävä selvitys lainhuutoa haettaessa (VSVL 29.1 §). Selvitykseksi kelpaa esimerkiksi maksukuitti tai tuloste verkkopankista. Vastaavasti hakijan on esitettävä selvitys, mikäli hän on vapautettu veron maksusta, esimerkiksi hakijan ollessa ensiasunnon ostaja. Ensiasunnon ostajan on liitettävä hakemukseen paitsi oma vakuutus siitä, ettei ole omistanut vähintään puolta asuntoa aikaisemmin, myös verottajan lausunto asiasta. Varainsiirtoveroa suoritetaan valtiolle vain vastikkeellisissa saannoissa. Esimerkiksi perintönä tai lahjana saadusta kiinteistöstä ei makseta varainsiirtoveroa. Mikäli osa kiinteistöstä saadaan lahjana ja osasta maksetaan käypä kauppahinta, tulee varainsiirtovero maksaa vastikkeellisesta osasta. Loppuosa saattaa tulla verotettavaksi esimerkiksi perintö- tai lahjaverotuksessa.<sup>91</sup> Alle 10 euron varainsiirtoveroa ei tarvitse maksaa (VSVL 27.3 §).

Varainsiirtoveron määrä kiinteistön kaupassa on 4 % kiinteistön kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta (VSVL 6.1 §), ja se on maksettava oma-aloitteisesti veroviranomaiselle<sup>92</sup>. Varainsiirtovero on itseverotusmenettelyä, toisin sanoen verovelvollisen on itse laskettava veron määrä ja suoritettava sen maksaminen. Viranomainen puuttuu tähän menettelyyn vain siinä tilanteessa, että siinä ei ole toimittu säädetyllä tavalla.<sup>93</sup>

### 3.3 Kiinnityshakemuksen liitteet

Kiinnityshakemukseen ei tavallisesti tarvita erillisiä liitteitä. Kiinnitys voidaan vahvistaa vain sellaisen henkilön hakemuksesta, jolla on voimassaoleva lainhuuto kiinteistöön. Lainhuutokirjaus tarkistetaan kiinnityshakemuksen yhteydessä viran puolesta, joten

---

<sup>90</sup> Niemi 2002, 64

<sup>91</sup> Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 216

<sup>92</sup> Jukkola ym. 2008, 211–212

<sup>93</sup> Puronen 2007, 26

kiinteistön omistuspohjaa ei tarvitse enää kiinnityksen yhteydessä selvittää. Esimerkiksi velkoja ei voi siten hakea kiinnitystä, ellei kiinteistön omistaja ole nimenomaisesti valtuuttanut tätä tehtävään. Valtakirjan on oltava kirjallinen ja yksilöity, jotta kirjaamisviranomaisen voi sen hyväksyä<sup>94</sup>.

Kiinnityshakemuksen liitteet liittyvät usein siihen kuka saa allekirjoittaa kiinnityshakemuksen. Tavallisesti hakemuksen allekirjoittaa kiinteistön omistaja, mutta jos kiinteistön omistaa esimerkiksi yhteisö, täytyy selvittää kenellä on yhteisön nimenkirjoitusoikeus. Vastaavasti jos hakijana on esimerkiksi jakamaton kuolinpesä, jolla ei ole selvennyslainhuutoa kiinteistöön, tarvitaan liitteeksi perukirja, josta selviää pesän osakkaat<sup>95</sup>. Koko kiinteistö koskeva kiinnityshakemus on kaikkien omistajien allekirjoitettava tai hakemuksen liitteenä on oltava jokaiselta omistajalta yksilöity valtakirja.

Kiinnitystutkinta perustuu hyvin pitkälti erilaisten rekistereiden tietoihin. Kiinnitystä vahvistettaessa kirjaamisviranomaisen tutkii kiinteistön omistajan tiedot ja tämän määräämisvallan kiinnitettävään kiinteistöön. Myös hakijan kelpoisuus ja edustaminen kuuluvat tutkinnan piiriin. Myös hakemuksen ja mahdollisen valtakirjan on täytettävä lain niille asettamat vaatimukset.<sup>96</sup> Tavallisesti nämä seikat on tarkistettavissa kirjaamisviranomaisen käytössä olevista rekistereistä, joten erillistä selvitystä ei hakijan tarvitse niistä tavallisesti toimittaa. Tarvittaessa kirjaamisviranomaisen voi pyytää hakijaa toimittamaan lisäselvitystä.<sup>97</sup>

### 3.4 Erityisen oikeuden kirjaamista varten tarvittavat liitteet

Erityisen oikeuden perustaminen on todistettava kirjauksen yhteydessä. Tämä tapahtuu esittämällä sopimusasiakirja alkuperäisenä. Hyvin usein kyseinen sopimus on ainoa asiaan tarvittava liiteasiakirja. Jos kysymyksessä on esimerkiksi sopimus kiinteistön hallinnanjakamisesta, tarvittava sopimusasiakirja on hallinnanjakosopimus. Muut tarvittavat liitteet liittyvät usein sopimuksen allekirjoittajien valtuutukseen tai nimenkirjoitusoikeuteen, tai velkojen suostumukseen.<sup>98</sup>

---

<sup>94</sup> Jokela ym. 2010, 433

<sup>95</sup> Jokela ym. 2010, 435

<sup>96</sup> Niemi 2010, 247–248

<sup>97</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 5.2.3

<sup>98</sup> Kirjaamismenettelyn käsikirja 2013, 4.3.2

Tietyt erityiset oikeudet kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle. Jos kiinteistöön on vahvistettu kiinnityksiä, tulee hakemuksen yhteydessä esittää kiinnitysten panttikirjat sekä niiden velkojien suostumus, joiden etusija huononee kirjauksen johdosta. (MK 14:10.2.)

Kirjattavan erityisen oikeuden eli laitostunnuksellisen vuokraoikeuden siirron voi kirjaamisasioiden näkökulmasta rinnastaa lainhuudon hakemiseen. Siinä laitostunnuksellinen erityinen oikeus on siirtynyt omistajalta toiselle sopimuksella usein kaupan seurauksena. Tällaisen vuokraoikeuden siirtoasiakirjassa noudatetaan maakaaren kiinteistön kauppakirjaan määritellyjä muotomääräyksiä lukuun ottamatta kaupanvahvistajan todistusta. Kirjaamista varten tarvittavien liitteiden luettelo on myös hyvin samankaltainen kuin lainhuudatuksessa. Vastikkeellisissa vuokraoikeuden saannoissa tulee myös varainsiirtovero maksettavaksi kuten lainhuudossakin.

### **3.5 Hakemusten laatu Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa**

Kirjaamisprosessi on ollut muutoksen kourissa viimeisten vuosikymmenten aikana. Vuonna 1995 tuli voimaan uusi maakaari, 2010 kirjaamisasiat siirrettiin käräjäoikeuksista maanmittaustoimistojen käsiteltäväksi, uusi kirjaamisjärjestelmä otettiin käyttöön 2013 ja jatkossa kiinteän omaisuuden kauppa on mahdollista tehdä sähköisesti. Nämä ovat vain osa muutoksista. Samaan aikaan valtion tulostavoite ja valtionhallinnon säästötavoitteet ovat osaltaan varmasti vaikuttaneet siihen, että uusia toimintatapoja ja käytäntöjen uudelleen järjestelyitä on ollut syytä kehittää.

Kirjaamishakemusten laatu on puhututtanut kirjaamisviranomaisia varmasti aina. Asia nousi kuitenkin erityisen voimakkaasti esille kun kirjaamisasiat siirrettiin käräjäoikeuksista maanmittaustoimistojen hoidettaviksi. Käräjäoikeudet ratkaisivat kirjaamisasioita itsenäisinä yksikköinä, mutta Maanmittauslaitokselle siirryttäessä yhtenäisiin toimintatapoihin alettiin kiinnittää entistä enemmän huomiota. Hakemusten laadun koettiin joka tapauksessa laskeneen siinä määrin, että asialle päätettiin tehdä jotain.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> Ungern 2011, 2

Maanmittauslaitoksissa alettiinkin erityisesti vuonna 2012 tehdä työtä kirjaamishakemusten laadun parantamiseksi. Osana prosessia toteutettiin valtakunnallinen hakemusten laadunseurantajakso, jossa kerättiin tietoa puutteiden määrästä ja laadusta. Tutkimuksessa selvisi, että Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistolla käsiteltävistä hakemuksista kaikkiaan 30 % oli jollakin tavalla puutteellisia<sup>100</sup>. Lainhuudoissa ja vuokraoikeuden kirjauksissa puutteellisten hakemusten osuus oli 40 %, kiinnityshakemuksista 12 % ja muiden erityisten oikeuksien hakemuksista 44 % oli puutteellisia. Tutkimuksessa eriteltiin lisäksi hakija ja asiamieskohtaiset tulokset, joista selvisi, että pankkien toimittamista hakemuksista 37 %, hakijan itsensä toimittamista hakemuksista 41 % ja muiden asiamiesten toimittamista hakemuksista 55 % oli puutteellisia hakemuksia.<sup>101</sup> Luvut ovat suuria, mikä on aiheuttanut sen, että kirjaamishenkilökunnan resursseista suuri osa menee hakemusten selvitys- ja täydennysmenettelytyöhön, joka taas on pois varsinaisesta ratkaisutoiminnasta. Asiaa voidaan tarkastella myös kiinteistön omistajan näkökulmasta, joka usein maksaa paitsi kirjaamisesta aiheutuvat kulut, myös asiamiehen palkkion. Asiamiehiltä usein odotetaan ammattitaitoa ja asiantuntijuutta asian hoidossa. Asiamieskohtaiset tulokset laadunseurantatutkimuksessa kuitenkin osoittivat, että myös asiamiesten laatimien hakemusten laatutaso ei ollut kovin hyvä.

Tutkimuksessa saatuja tuloksia on käytetty erityisesti sidosryhmien kanssa käydyissä tapaamisissa, jossa kirjaamisasioiden asiamiehille on annettu käytännön opastusta ja koulutusta hakemusten laadintaan ja sisältövaatimuksiin. Sidosryhmätapaamiset ovat olleet varsin suosittuja ja lähes kaikki tapaamiseen kutsutut asiamiehet ovat olleet niissä edustettuina. Tapaamisten tunnelma on ollut varsin leppoisa ja kommentteja ja toiveita on lausuttu niin kirjaamisviranomaisen kuin asiakkaankin puolelta<sup>102</sup>. Tapaamisten tavoitteena on ollut lisätä sidosryhmien tietämystä ja ammattitaitoa kirjaamisasioista ja syventää yhteistyötä. Laadukkaat hakemukset kun palvelevat molempia osapuolia.

Hakemusten laadun kehityksen arvioimista varten päätettiin järjestää toinen vastaava laadunseurantajakso. Paitsi laadun kehitystä, tutkimuksella haluttiin kerätä tietoa puutteiden laadusta. Lisäksi haluttiin arvioida sitä onko sidosryhmäyhteistyö ja uudistukset kantaneet toivottua hedelmää hakemusten laadussa. Tällä kertaa tutkimus päätettiin toteuttaa vain Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa, joka tosin oli edellisenkin

---

<sup>100</sup> Jauhiainen 2012, 26

<sup>101</sup> Jauhiainen 2012, 29

<sup>102</sup> Vermanne 2013



tutkimuksen keskiössä. Tuloksia tullaan käyttämään jatkossa uusien sidosryhmätapaamisten aineistona. Maanmittauslaitoksen tavoitteena on edelleen parantaa saapuvien kirjaamishakemusten laatua ja lisätä sitä kautta kirjaamisprosessin tehokkuutta.

## 4 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

### 4.1 Tutkimuksen tavoite ja tarkoitus

Kirjaamishakemusten laatu on puhututtanut kirjaamisviranomaisessa jo jonkin aikaa. Valtion tulostavoitteet ja tehokkuuden lisääminen ovat pakottaneet pohtimaan sitä kuinka jokainen työntekijä pystyisi muuttamaan toimintatapojaan tehokkaammiksi ja kuinka kirjaamisprosessia ylipäänsä pystyttäisiin tehostamaan. Tästä keskustelusta heräsi myös tarve hakemusten laadun kartoittamiselle ja sitä kautta sidosryhmäyhteistyön lisäämiselle. Kaiken kaikkiaan kirjaamisviranomaisen tavoitteena on lyhentää kirjaamishakemusten käsittelyaikoja ja poistaa ylimääräisiä työvaiheita.

Tutkimuksen tarkoituksena oli kerätä informaatiota kirjaamishakemuksissa ilmenevistä puutteista. Tämän lisäksi haluttiin tietää kuinka suuri osa kaikista hakemuksista oli puutteellisia ja mistä suurin osa puutteellisista hakemuksista saapui. Kerätyllä informaatiolla toivotaan olevan hyötyä hakemusten laadun parantamisessa, jonka eteen on tehty Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa aktiivisesti työtä sidosryhmätapaamisissa. Tutkimuksen toivotaan antavan vastauksia niin määrälliseen kuin laadulliseenkin puoleen hakemusten puutteista. Näin pystytään kohdentamaan sidosryhmätapaamisten painopiste aina kullekin asiakkaalle oikein. Lisäksi haluttiin tietää onko hakemusten laadussa tapahtunut muutoksia keväällä 2012 toteutettuun hakemusten laadunseurantajaksoon verrattuna. Kyseisenkaltaista ilmiön kehitystä kutsutaan pitkittäistutkimukseksi<sup>103</sup>.

### 4.2 Tutkimuksen kohde ja aineiston keruu

Tutkimuksen kohteeksi otettiin tiettynä ajanjaksona käsittelyyn otetut hakemukset. Kyseisen kaltaisessa kvantitatiiviseen tutkimuksessa on tärkeää, että tutkimuksen kohteena oleva otos on riittävän suuri<sup>104</sup>. Yksittäisiä kirjaamisasioita saapuu Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistoon keskimäärin 32 000 vuosittain eli kuukaudessa kes-

---

<sup>103</sup> Holopainen & Pulkkinen 2008, 20–21

<sup>104</sup> Heikkilä 2005, 16, 42–45

kimäärin 2 670 asiaa<sup>105</sup>. Kokonaisen kuukauden aikana käsittelyyn otettujen hakemusten otos oli liian suuri. Lisäksi tulokset haluttiin mahdollisimman nopeasti, joten tutkimuksessa päädyttiin kahden viikon otantatutkimukseen. Kahden viikon otanta katsottiin edustavan riittävän suurta joukkoa hakemuksia, jotta tutkimus antaisi mahdollisimman pätevää ja luotettavaa informaatiota hakemusten laadusta. Nyt toteutettu hakemusten laadunseurantatutkimus toimi myös seurantalutkimuksena vuoden 2012 vastaavankaltaiselle tutkimukselle, joten olosuhteet ja otanta pyrittiin pitämään mahdollisimman samanlaisina, jotta tutkimustulokset olisivat vertailukelpoisia keskenään. Tutkimus toteutettiin toimiston normaalin päivätyön ohessa, joten siihen käytettävä aika pyrittiin pitämään mahdollisimman pienenä. Kahden viikon ajanjaksona käsittelyyn otetut hakemukset täyttivät kaikin puolin parhaiten tarkoitukseen sopivat kriteerit.

Tutkimuksen ajanjaksoksi valittiin syyskuun kaksi ensimmäistä viikkoa. Hankaluuksia ajankohdan löytymiselle asetti useat muutokset kirjaamisasioissa vuoden 2013 aikana. Kirjaamisjärjestelmä vaihtui toukokuussa 2013, mikä on aiheuttanut maanmittaustoimistoissa lisätyötä paitsi uuden järjestelmän opetteluun muodossa, myös ruuhkauttamalla vireillä olevien hakemusten määrää työjonoissa. Kesällä ei tutkimusjaksoa voitu järjestää kirjaamishenkilökunnan kesälomien vuoksi, joten laadunseurantajakso päätettiin toteuttaa syyskuussa ennen uuden sähköisen kiinteistökaupan verkkopalvelun käyttöönottoa, joka jälleen toisi muutoksia kirjaamisasioihin. Lisäksi syksy oli paras vaihtoehto siinä mielessä, että silloin uusi kirjaamisjärjestelmä oli ehtinyt tulla jo tutuksi käsittelijöille.

Tutkimuksen aineistona olivat kahden viikon aikana käsittelyyn otetut hakemukset. Laadunseurantalomake täytettiin jokaisesta hakemuksesta, jonka kirjaamisasiota ratkaiseva kirjaamissihteeri- tai lakimies otti työjonosta tutkittavakseen. Mielenkiintoisena lisätietona tutkimuksen odotettiin kertovan kuinka paljon keväällä 2013 käyttöön otettu uusi kirjaamisjärjestelmä on vaikuttanut käsittelyyn otettavien asioiden määrään vuoden 2012 verrattuna.

---

<sup>105</sup> Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2012, 15

### 4.3 Laadunseurantalomake

Parhaiten käyttötarkoitukseen soveltui kyselylomakkeella toteutettu niin kutsuttu survey-tutkimus<sup>106</sup>. Kyselylomakkeen laatiminen oli suhteellisen helppoa, koska tutkimuksesta haluttavat tiedot oli tarkoin selvillä. Lisäksi vastaavankaltainen tutkimus oli toteutettu jo aikaisemmin, joten tulosten vertailtavuuden vuoksi uuden lomakkeen pohjana käytettiin edellisen tutkimuksen kyselylomaketta.

Aineisto kerättiin sähköisellä kyselylomakkeella, joka laadittiin maanmittauslaitoksen käytössä olevalla Webropol-järjestelmällä. Lomake pyrittiin pitämään mahdollisimman yksinkertaisena ja selkeänä, jotta se olisi nopea ja helppo täyttää. Tutkimuslomake koostui kahdesta osasta: saatekirjeestä ja varsinaisesta kyselylomakkeesta (liite 1 ja 2). Heikkilän (2005, 49-53) mukaan kysymyksissä oli sekä suljettuja, eli vaihtoehdot antavia kysymyksiä, että sekamuotoisia kysymyksiä. Kysymykseen jossa kysyttiin, ilmenekö hakemuksessa puutteita, tuli myös täyttää avoimeen kenttään puutteellisen hakemuksen tunnus. Ilmoitetun hakemustunnuksen tarkoituksena oli se, että puutteellisia hakemuksia päästiin tarkastelemaan jälkikäteen paremmin. Lomake toimi internet-linkin kautta, jota jokainen asioiden käsittelijä pääsi täyttämään. Lomake tuli täyttää jokaisesta käsittelyyn otetusta hakemuksesta erikseen. Vaikka tutkimuksessa kerättiin erityisesti tietoa hakemusten puutteista, tuli lomake täyttää myös niistä hakemuksista, joissa puutteita ei ollut, jotta saataisiin tietää käsiteltyjen hakemusten kokonaismäärä.

Lomakkeeseen on pyritty keräämään valmiiksi ne vastausvaihtoehdot, jotka kirjaamisviranomaisen kokemuksen mukaan yleisimmin nousevat hakemuksista esille. Lomakkeen valmiissa vastausvaihtoehdoissa korostuvat siten erityisesti lainhuutohakemuksissa ilmenevät puutteet, sillä lainhuutohakemusten puutteet teettävät kirjaamisviranomaiselle määrällisesti eniten työtä. Lomakkeen Muu, mikä? -kohta tuli täyttää mikäli valmiista vaihtoehdoista ei löytynyt sopivaa vaihtoehtoa.

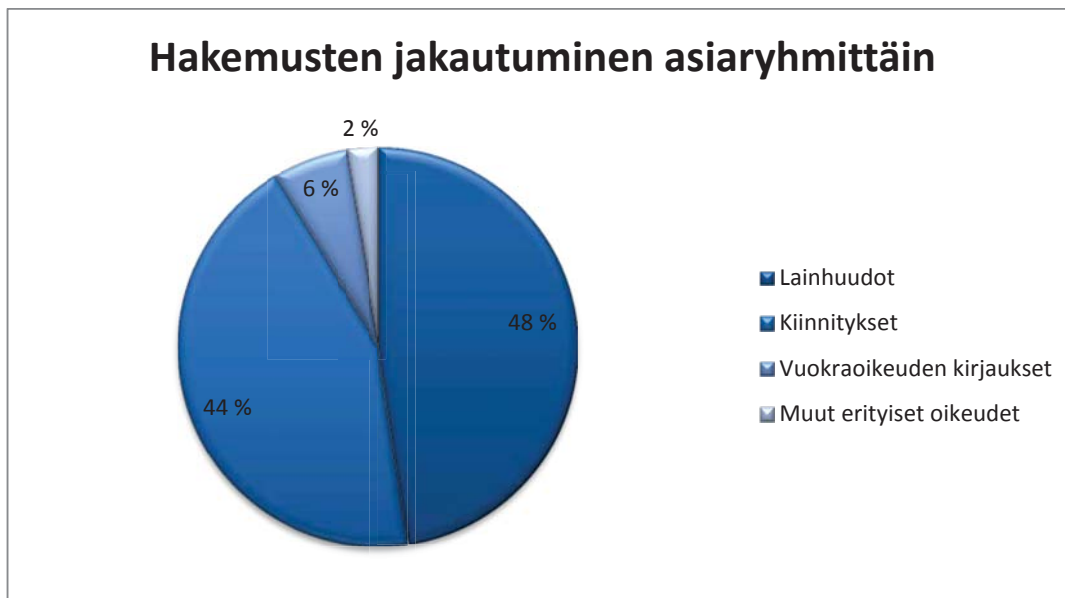
---

<sup>106</sup> Holopainen & Pulkkinen 2008, 21

## 5 TUTKIMUKSEN TULOKSET

### 5.1 Käsitellyt hakemukset

Tutkimuksen tulokset kerättiin excel-taulukkoon, jonka pohjalta tuloksia analysoitiin. Tutkimustyökaluna käytetty Webropol-sovellus antoi lisäksi joitakin valmiita taulukointia, jotka on esitetty liitteessä 3. Kaksiviikkoisen laadunseurantajakson aikana täytettiin yhteensä 893 laadunseurantalomaketta. Näistä kolme lomaketta oli tallennettu ilman tietoja tai niin puutteellisin tiedoin, että ne jätettiin tutkimusaineiston ulkopuolelle. Tutkimuksen otanta koostui siten 890 kirjaamishakemuksesta, joista 424 koski lainhuudon hakua, 390 kiinnityksiä, 54 vuokraoikeuden kirjauksia tai -siirtoja sekä 22 muun erityisen oikeuden kirjaushakemuksia. Tutkimuskirjallisuuden mukaan otoskoon on oltava vähintään 30 kappaletta, jotta tulokselle voidaan antaa jonkinlaista luotettavaa painoarvoa<sup>107</sup>. Muiden erityisten oikeuksien hakemusten määrä jäi tutkimusjaksolla niin pieneksi, että tulokseen on suhtauduttava kriittisesti. Oheinen kuvio 1 osoittaa tutkimusjaksolla tulleiden hakemusten prosentuaalisen jakautumisen eri asiaryhmiin.



KUVIO 1. Hakemusten jakautuminen asiaryhmittäin

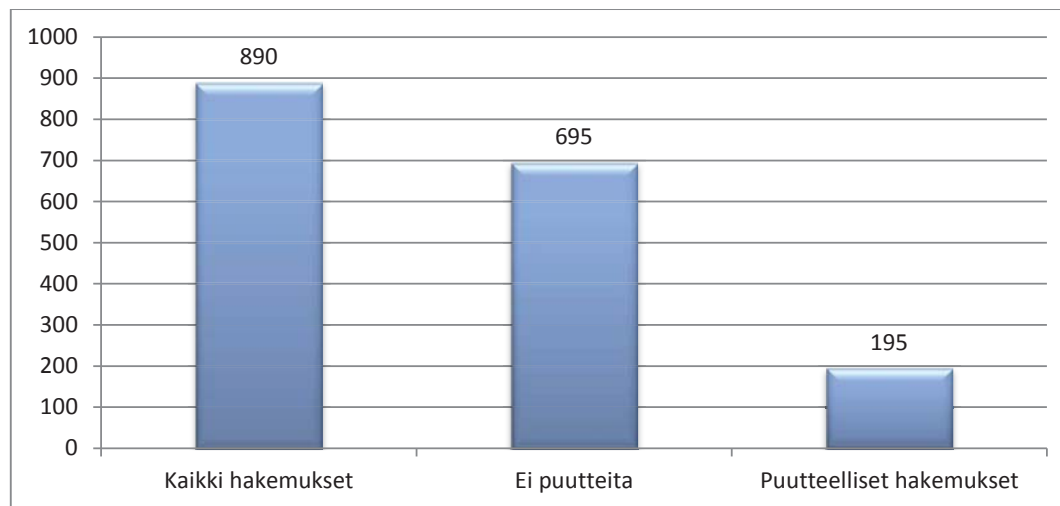
Tutkimusjaksolla käsiteltyjen hakemusten suhteelliset määrät poikkeavat jonkin verran maanmittauslaitoksen vuositilastojen asiakohtaisista suhdeluvuista. Vuositasolla mitat-

<sup>107</sup> Heikkilä 2005, 45; Laininen 2004, 56

tuna kiinnitysten määrä on ollut lainhuutoja suurempi. Kaavio 1 antaa kuitenkin suuntaa-antavaa käsitystä siitä, minkä tyyppisiin asioihin kirjaamisasiat jakaantuvat ja missä suhteessa. Lainhuudatukset ja kiinnitykset ovat määrällisesti mitattuna tärkeimmät kirjaamisasiaryhmät.

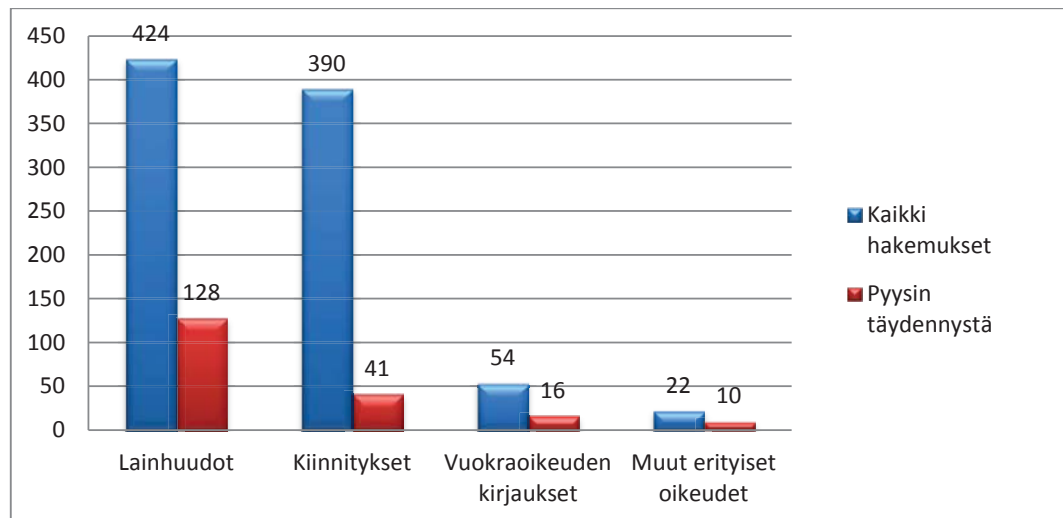
## 5.2 Puutteelliset hakemukset

Puutteellisia hakemuksia seurantajakson aikana oli yhteensä 195 kappaletta. Kuviossa 2 näkyy seurantajakson aikana saapuneiden hakemusten kokonaismäärä ja niiden jakautuminen puutteellisiin ja oikein laadittuihin hakemuksiin. Prosentuaalisesti puutteellisten hakemusten osuus oli siten 22 % kaikista käsitellyistä hakemuksista. Tuloksen mukaan yli joka viidettä käsitteelyyn otettavaa kirjaamishakemusta pyydetään täydentämään täydentämismenettelyssä.



KUVIO 2. Hakemusten jakautuminen puutteellisiin ja puutteettomiin hakemuksiin

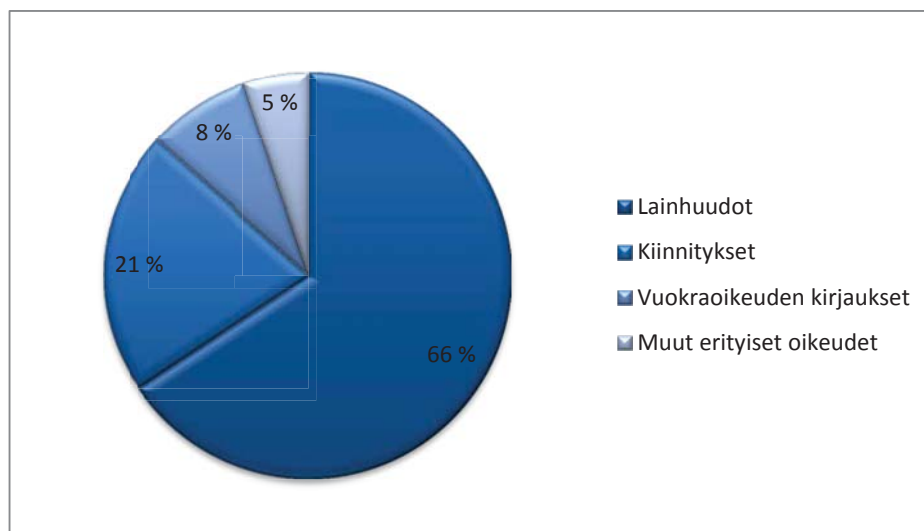
Asiaryhmittäin katsottuna tuloksissa oli melko suuret erot. Lainhuudoissa sekä vuokraoikeuksien kirjauksissa ja siirroissa puutteellisten hakemusten osuus on 30 %. Muiden erityisten oikeuksien kirjauksissa hakemuksista jopa 45 % oli puutteellisia, tosin muiden erityisten oikeuksien otoskoko tutkimuksessa jäi niin pieneksi, että tulokseen tulee suhtautua varauksella. Kiinnityshakemuksissa puutteita oli vähiten; 11 % kiinnityshakemuksista oli täydennettävä. Kuviossa 3 on kuvattu puutteellisten hakemusten osuus kaikista hakemuksista asiaryhmittäin.



KUVIO 3. Puutteelliset hakemukset asiaryhmittäin

### 5.3 Hakemusten puutteet

Lainhuutohakemusten puutteiden korjaaminen on kirjaamisviranomaisen näkökulmasta kaikkein eniten lisätyötä aiheuttava asiaryhmä. Lainhuutoja on määrällisesti paljon ja tutkimuksen perusteella 30 %:iin niistä joudutaan pyytämään täydennystä. Lainhuutohakemusten puutteiden suhteellista osuutta kaikista puutteellisista hakemuksista on kuvattu kuviossa 4.



KUVIO 4. Puutteiden jakautuminen asiaryhmittäin

Lainhuudatusprosessi on erittäin tiukasti lainsäädäntöön sidottu prosessi, joten pienikin virhe hakemusmenettelyssä johtaa täydentämismenettelyyn. On hyvä huomata, että tässä työssä esiin tulleiden puutteiden lista ei ole täydellinen vaan kirjaamishakemusten sisältö vaihtelee tapauksittain. Tyypillisimmät puutteet kuitenkin nousivat selkeästi esiin myös tämän tutkimuksen tuloksissa. Oheisen kuvioon (5) on kerätty kaikkien kirjaamishakemusten yleisimmät puutteet. Yleisin puute kirjaamismenettelyssä on hakemuslomakkeen puutteet. Se nousi tutkimuksessa selkeästi esille ylitse muiden. Seuraavaksi eniten puutteita oli alkuperäisessä saantokirjassa tai sen osassa sekä perukirjassa tai sukuselvityksessä. Asiaryhmittäin tarkastellessa yleisimmissä puutteissa oli kuitenkin selviä eroja. Hakemusten puutteet asiaryhmittäin on kerätty taulukoksi liitteeseen 6.

Puute	KPL	%
Hakemus	51	20 %
Alkuperäinen saantokirja tai sen osa	29	12 %
Perukirja/perukirjan liitteet	28	11 %
Sukuselvitys/virkatodistusta vastaava todistus	27	11 %
Muu, Mikä?	21	8 %
Varainsiirtoverokuitti	16	6 %
Kunnan päätös	15	6 %
Selvitys omistusoikeuden siirtymisestä	14	6 %
Verottajan lausunto	10	4 %
Puolison suostumus	10	4 %
Valtakirja	9	4 %
Ositussopimus	5	2 %
Testamentti	5	2 %
Yhtiön pöytäkirja	5	2 %
Ensiasunnon ostajan oma vakuutus	3	1 %
Panttikirja	1	0 %
Maistraatin lupa	0	0 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>249</b>	<b>100 %</b>

KUVIO 5. Kirjaamishakemusten yleisimmät puutteet

Lainhuutohakemuksia saapui seurantajakson aikana yhteensä 424 kappaletta. Näistä 128 oli ainakin yksi puute. Kaikenkaikkiaan lainhuutojen puutteita kirjattiin tutkimusjaksolla 170 kappaletta, mikä tarkoittaa sitä, että useissa hakemuksissa oli enemmän kuin yksi puute. Yleisin puute lainhuudatuksessa oli alkuperäisessä saantokirjassa tai sen osassa. Kiinteistön kauppa on ankaran määrämuotoinen



oikeustoimi ja saantokirja on esitettävä kirjaamisviranomaiselle alkuperäisenä.<sup>108</sup> Tähän virheryhmään lukeutui siten paitsi saantokirjan muotovirheet myös se, että saantokirjaa ei ollut esitetty kirjaamisviranomaiselle alkuperäisenä. Seuraavaksi yleisimmät puutteet liittyivät sukuselvitykseen tai perukirjaan ja sen liitteisiin. Myös varainsiirtoveron maksuun liittyvät puutteet ja hakemuslomakkeen puutteet olivat melko yleisiä.

Kiinnityshakemuksissa puutteita oli asiaryhmistä vähiten. Peräti 89 % kaikista kiinnityshakemuksista oli suoraan ratkaisukelpoisia. Kiinnityshakemusten laadun tiedettiin jo lähtökohtaisesti olevan muita kirjaamisasioita parempi, koska niissä ei yleensä tarvitse esittää lukuisia liiteasiakirjoja ja muita selvityksiä kuten muissa kirjauksissa. Tämän vuoksi hakemuksen rooli korostuu kiinnitystä haettaessa. Kiinnityshakemuksissa esiintyvistä puutteista nousikin selkeimmin esille juuri hakemuslomakkeen puutteet. Kaikista kyseisen asiaryhmän puutteista 67 % oli hakemuslomakkeen puutteita. Toiseksi yleisin puute oli perukirjan tai sen liitteiden puutteet. Perukirjaa tarvitaan kiinnityshakemuksen liitteenä esimerkiksi jos kiinnitettävän kiinteistön omistaa kuolinpesä, jolla ei ole selvennyslainhuutoa kiinteistöön<sup>109</sup>. Muita hakemuksista ilmenevistä puutteista olivat muun muassa valtakirjan tai yhtiön pöytäkirjan puuttuminen sekä sukuselvityksen puutteet.

Vuokraoikeuksien kirjaukset sekä niiden siirrot rinnastetaan usein lainhuudon hakuun sillä kirjattava kiinteistön vuokraoikeus antaa haltijalleen käytännössä varsin samankaltaiset oikeudet käyttää ja hallita kiinteistöä kuin lainhuutoakin. Vuokraoikeus voidaan siirtää kuten kiinteistökin ja vuokraoikeuden kaupassa noudatetaan pitkälti samoja säännöksiä kuin kiinteistön kaupassa. Myös varainsiirtovero tulee maksaa vastikkeellisesti laitostunnuksellisen vuokraoikeuden saannossa.<sup>110</sup> Tämän vuoksi ei ollut mikään yllätys, että vuokraoikeuksien kirjaushakemusten laatu on samaa luokkaa kuin lainhuutohakemustenkin. 30 % vuokraoikeuksien kirjaus- ja siirtohakemuksista oli puutteellisia. Prosenttiosuus on täysin sama lainhuudoissakin. Puutteiden laatu sen sijaan on hie- man eri kuin lainhuutohakemuksissa. Vuokraoikeudenkirjauksissa yleisin puute on kun- nan päätöspöytäkirja. Seuraavaksi eniten virheitä oli kirjauksen hakemuslomakkeessa ja sen jälkeen saantokirjassa sekä omistusoikeuden siirtymiselvityksessä. Myös puolison suostumus, sekä perukirjan ja sukuselvityksen puutteet nousivat esiin.

---

<sup>108</sup> Tepora ym. 2003, 99–100, 425

<sup>109</sup> Jokela ym. 2010, 435

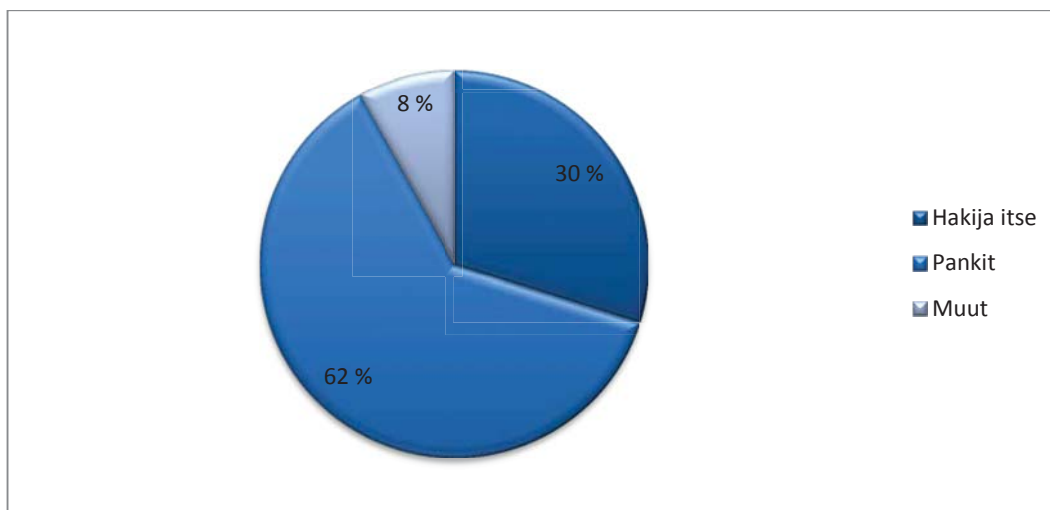
<sup>110</sup> Kasso 2001, 195

Muiden erityisten oikeuksien kirjausissa yleisimmäksi puutteiksi nousivat ryhmä Muu, mikä?. Muiden erityisten oikeuksien kirjaushakemuksia saapuu kirjaamisviranomaiselle suhteessa vähän, joten tutkimuslomakkeeseen ei eritelty tämän asiaryhmän yleisimpiä puutteita. Tämän vuoksi puuteryhmä Muu, mikä? korostuu tässä asiaryhmässä. Muut tutkimuksessa esille nousseet muiden erityisten oikeuksien puutteet esiintyivät joko hakemuslomakkeessa tai panttikirjan virheenä tai puuttumisena.

#### **5.4 Hakija ja asiamieskohtaiset tulokset**

Tutkimuksessa kerättiin myös asiamieskohtaisia tuloksia (liite 5), joita on tarkoitus käyttää kirjaamisasioiden parissa työskentelevien sidosryhmien koulutus- ja tietoiskutapaamisissa. Asiamieskohtaisten tulosten yksityiskohtainen läpikäyminen ei tässä opin- näytetyössä ole tarpeen ensinnäkin sen vuoksi, että kaikkien asiamiesten kohdalla tulokset eivät ole relevantteja otannan määrästä johtuen ja toisaalta sen vuoksi, että tässä opin- näytetyössä on tarkoitus keskittyä hakemusten laatuun yleisemmällä tasolla. Asiamieskohtaisia tuloksia tullaan käymään läpi asiamiesten kanssa henkilökohtaisesti. Kuitenkin asiamiehet ja hakijat voidaan jakaa karkeammalla tasolla ryhmiin.

Käytännössä suurin osa hakemuksista saapuu kirjaamisviranomaiselle pankkien kautta tai hakijan itsensä toimittamana. Pankit toimittivat kaikkiaan 62 % kaikista kirjaamishakemuksista. Pirkanmaan-Satakunnan alueella pankeista kaksi nousee ylitse muiden: eniten hakemuksia toimittaa OP-ryhmä ja Nordea. Suuri osa hakemuksista tulee myös suoraan hakijoilta itse. 30 % hakemuksista tulee ilman asiamiestä. Muilta toimittajilta, joihin lasketaan muun muassa kunnat, yksityiset asiamiehet, rakennusliikkeet ja asianajotoimistot, saapuu 8 % hakemuksista. Hakemusten jakautumista hakija- ja asiamiesryhmittäin on kuvattu kuviossa 6.

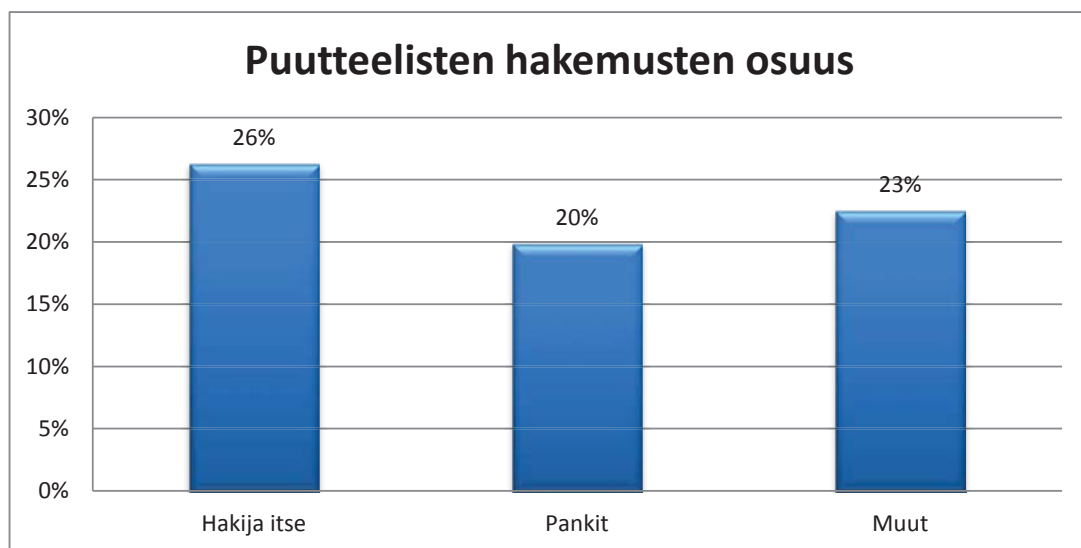


KUVIO 6. Hakemusten jakautuminen hakija- ja asiamiesryhmittäin

Vaihteluväli puutteellisten hakemusten osuudessa asiamiesten kesken oli 0 % ja 100 % välillä. Parhaimmat ja toisaalta huonoimmat tulokset tulivat asiamiehille, joiden otanta tässä tutkimuksessa oli niin pieni, että se ei anna oikeaa kuvaa hakemusten laadusta. Jos tulosten ääripäät jätetään pois analyysistä, vaihteluväli oli 10 ja 33 % välillä.

Tutkimuksen mukaan laadukkaimmat hakemukset tulivat pankeilta. Vastaavasti eniten virheitä esiintyy keskimäärin hakijan itse laatimissa hakemuksissa. Tilanne on kuitenkin hieman eri kun tarkastellaan tuloksia asiaryhmittäin. Tutkimuksen mukaan laadukkaimmat lainhuutohakemukset saapuivat hakijoilta itseltään. Hakijoiden itsensä toimittamista lainhuutohakemuksista 27 % oli puutteellisia. Pankkien toimittamista lainhuutohakemuksista 32 % oli puutteellisia ja muiden asiamiehen toimittamista 31 %. Kiinnityshakemuksissa sen sijaan laadukkaimmat hakemukset saapuivat pankeilta. 9 % pankkien toimittamista kiinnityshakemuksista oli puutteellisia kun hakijoiden itsensä toimittamista hakemuksista puutteellisia oli 13 % ja muiden asiamiesten toimittamista 12 %. Vuokraoikeuksien kirjaushakemuksissa hakijoiden itsensä toimittamista hakemuksista 64 % oli puutteellisia, joskin tutkimusjaksolla hakijan itsensä toimittamia vuokraoikeuden kirjaushakemuksia saapui vain 14 kappaletta. Pankkien toimittamista hakemuksista puutteellisia oli 14 % ja muiden asiamiesten toimittamista 25 %. Hakija- ja asiamieskohtaisten erityisten oikeuksien kirjaushakemusten määrät jäivät tutkimuksessa selvästi alle 30 kappaleen, joten tulokseen ei täysin voi luottaa<sup>111</sup>. Kuviossa 7 näkyy puutteellisten hakemusten osuus hakija- ja asiamiestasolla.

<sup>111</sup> Heikkilä 2004, 45



KUVIO 7. Puutteelliset hakemukset hakija- ja asiamiehittäin

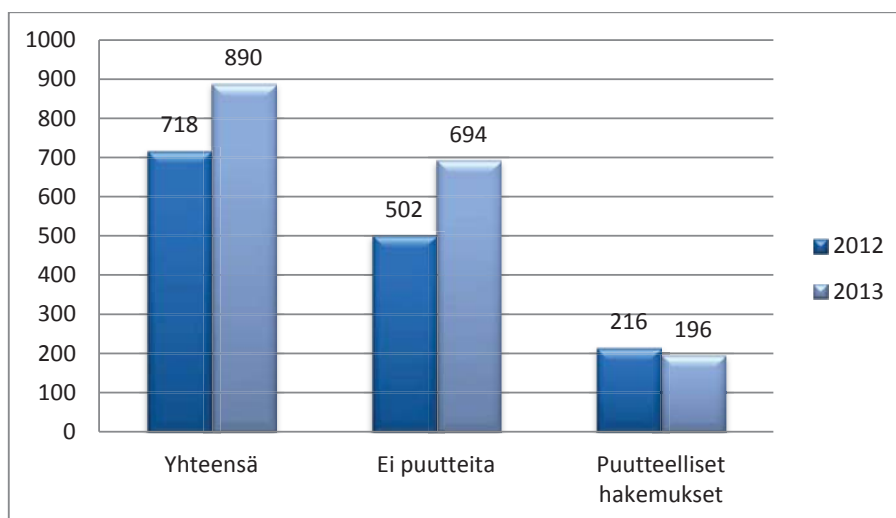
### 5.5 Vertailu aikaisempaan tutkimukseen

Laadunseurantatutkimuksen mukaan kirjaamishakemusten laatu näyttäisi olevan parantunut. Vuonna 2012 puutteellisten hakemusten osuus kaikista hakemuksista oli 30 %<sup>112</sup>. Nyt puutteellisten hakemusten osuus on pudonnut 22 %:iin.

Vuonna 2012 toteutetun laadunseurantatutkimuksen aikana täytettiin PISAn toimistossa 718 laadunseurantalomaketta, joista 214 oli puutteellisia. Tutkimus toteutettiin vuonna 2012 jokaisessa Suomen maanmittaustoimistossa ja Pirkanmaan-Satakunnan tulos oli tuolloin valtakunnallisesti keskitasoa.<sup>113</sup> Syksyllä 2013 seurantajaksoilla PISA:n alueella käsiteltiin yhteensä 890 hakemusta, mikä oli peräti 172 kappaletta enemmän kuin keväällä 2012. Käsiteltyjen hakemusten määrän kasvu yllätti positiivisesti, sillä käsiteltyjen hakemusten määrän odotettiin olevan korkeintaan sama kuin keväällä 2012 toteutetun laadunseurantajakson aikana. Hakemusten määrää vuosina 2012 ja 2013 on kuvattu kuviossa 8. Kuvion paras anti on siinä, että vaikka käsiteltyjen hakemusten kokonaismäärä on kasvanut, on puutteellisten hakemusten kokonaismäärä pienentynyt.

<sup>112</sup> Jauhiainen 2012, 35

<sup>113</sup> Jauhiainen 2012, 27



KUVIO 8. Tutkimusjaksoilla käsiteltyjen hakemusten määrät

Vuonna 2012 kahden viikon seurantajakson aikana saapuneista lainhuutohakemuksista oli jollain tavalla puutteellisia 40 %. Kiinnityshakemuksissa puutteita oli 12 %:ssa hakemuksista, vuokraoikeuden kirjaushakemuksissa 40 %:ssa ja muissa erityisissä oikeuksissa 44 %. Muiden erityisen oikeuksien kirjaushakemuksia saapuu kirjaamisviranomaiselle verrattain vähän. Vuonna 2012 seurantajaksoilla niitä saapui vain 8 kappaletta, joten virhemarginaali tuloksessa on suurempi pienen otannan vuoksi.<sup>114</sup> Puutteellisten hakemusten määrä on ollut kuitenkin silmiinpistävä. Jos ajatellaan, että yhden täydennyskehotuksen kirjoittamiseen menee kirjaamisasiaa käsittelevältä virkamieheltä noin 15 minuuttia, käytettiin pelkästään Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa vuonna 2012 täydennyskehotuksien kirjoittamiseen lainhuutoasioissa keskimäärin 20 työtuntia viikossa.<sup>115</sup> Jos lukuun lisätään kaikki kirjaamisasiat, täydennyksiin käytetty työaika on ollut peräti 27 tuntia viikossa. Syksyllä 2013 toteutetussa laadunseurantatutkimuksessa puutteellisia hakemuksia oli 195 kpl. Tämän luvun perusteella laskettu täydennyskehotuksiin käytetty työaika on laskenut 24 työtuntiin viikossa. Tulos on hyvä, sillä käsiteltyjen hakemusten kokonaismäärä on kuitenkin kasvanut.

Asiaryhmittäin jaoteltuna puutteellisten hakemusten osuus on laskenut kaikissa muissa ryhmissä paitsi muiden erityisten oikeuksien ryhmässä. Muiden erityisten oikeuksien kirjauksia on kuitenkin muihin asiaryhmiin verrattuna niin vähän, että sillä ei ole kokonaisuuden kannalta kovin suurta painoarvoa. Lainhuutojen ja vuokraoikeuksien kirjausten kirjaushakemuksissa hakemusten laatu on parantunut selvästi. Etenkin lainhuutoha-

<sup>114</sup> Jauhiainen 2012, 34

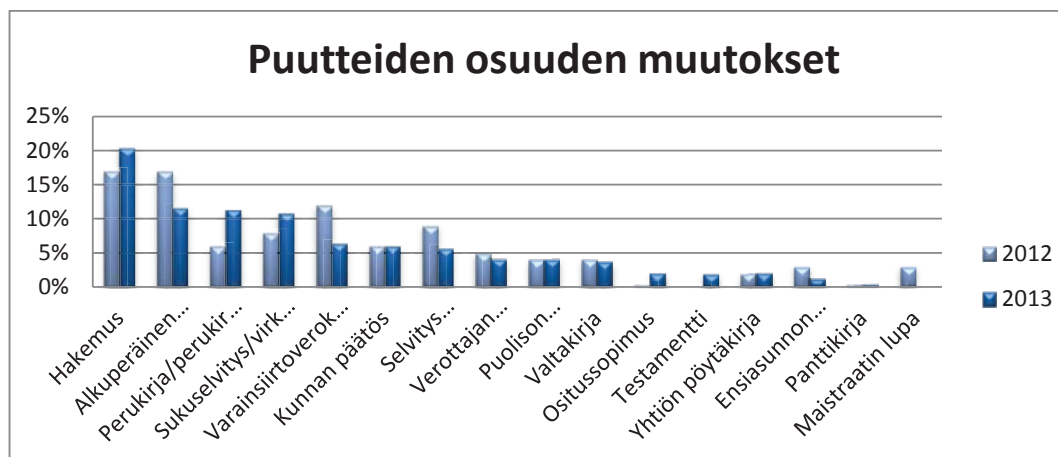
<sup>115</sup> Jauhiainen 2012, 27–30

kemusten laadun paranemisella on välittömiä vaikutuksia käsittelyaikoihin niiden suuren määrän vuoksi. Kiinnityshakemusten laatu on pysytellyt suunnilleen samoissa lukemissa edelliseen tutkimukseen verrattuna. Muiden erityisten oikeuksien kirjauksissa laatu näyttäisi olevan huonontunut, mutta tutkimusjaksolla saapui niin vähän kyseisen asiaryhmään kuuluvia hakemuksia, että tulos ei luultavasti anna luotettavaa tietoa kyseisten hakemusten laadusta. Kuvio 9 kuvaa puutteellisten hakemusten osuuden kehitystä asiaryhmittäin vuosina 2012–2013.



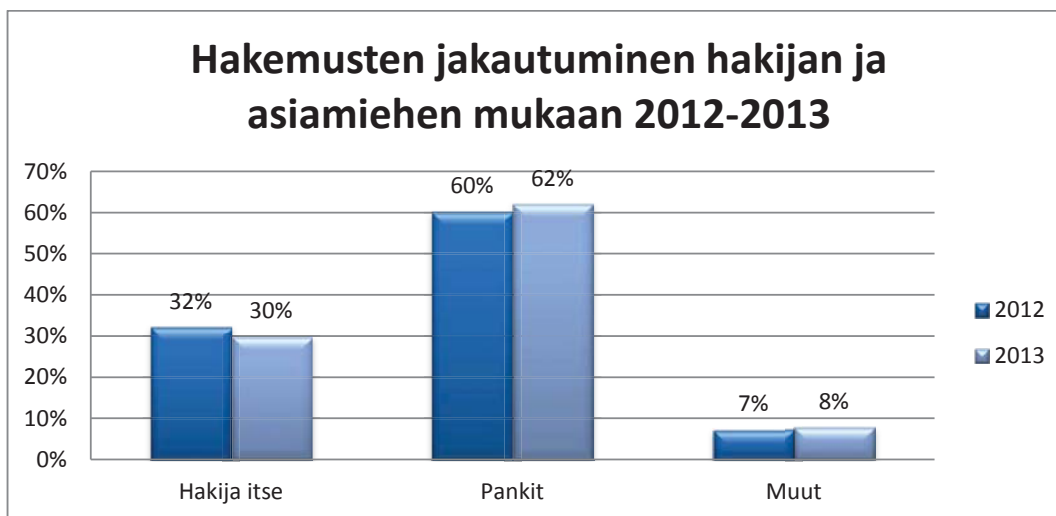
KUVIO 9. Puutteellisten hakemusten osuus asiaryhmittäin

Hakemusten yleisimmät puutteet ovat pysytelleet kutakuinkin samoina. Alkuperäisessä saantokirjassa tai sen osassa ilmeneviä puutteita on suhteessa vähemmän kuin puolitoistavuotta sitten. Hakemuslomakkeen, perukirjan ja sukuselvityksen puutteet ovat sitä vastoin jonkin verran yleistyneet. Yleisimpiä puutteita vuosina 2012 ja 2013 on kuvattu kuviossa 10.



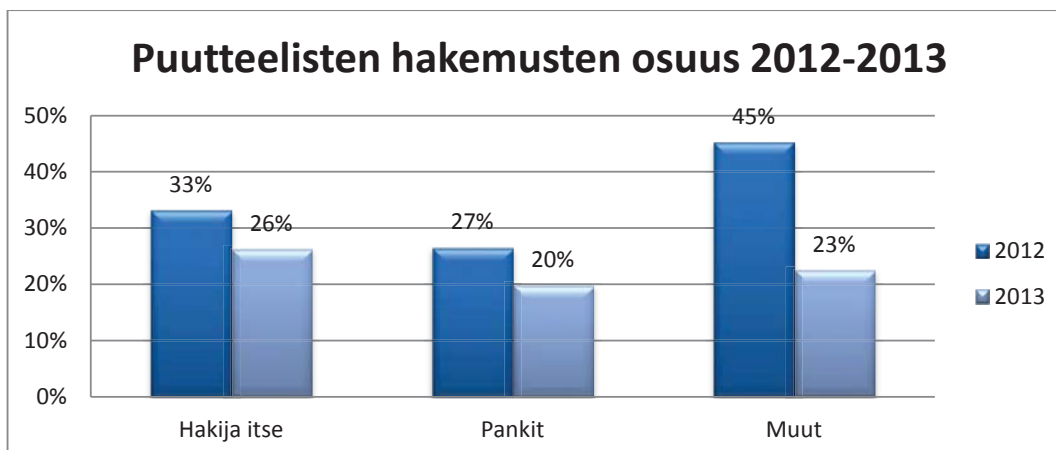
KUVIO 10. Puutteiden osuuden kehitys

Tarkasteltaessa hakemusten jakautumista hakijan ja asiamiehien kesken, näyttäisi asiamiehen roolin kirjaamisasioissa kasvaneen. Kuviosta 11 on nähtävissä, että pankkien ja muiden asiamiesten toimittamien hakemusten osuus oli seurantajaksolla hieman enemmän kuin vertailujaksolla puolitoistavuotta aiemmin. Asiamiesten rooli kirjaamisasioissa on siis jonkin verran lisääntynyt, joskin muutokset ovat suhteellisen pieniä.



KUVIO 11. Saapuneiden hakemusten jakautuminen asiamiesten kesken.

Puutteellisten hakemusten osuuden kehitys hakija- ja asiamiestasolla on ollut varsin positiivista. Kaikissa hakijaryhmissä hakemusten laadun voidaan todeta parantuneen huomattavasti. Kuvioon 12 on kerätty puutteellisten hakemusten suhteellinen osuus asiamiesryhmittäin. Suurin parannus on tapahtunut Muut-asiamiehet ryhmässä, jossa hakemusten laatu on parantunut jopa 22 prosenttiyksikköä. Pankkien ja hakijan itsensä toimittamien hakemusten laatu on parantunut 7 %-yksiköllä.



KUVIO 12. Puutteellisten hakemusten osuuden kehitys hakija- ja asiamiehittain

## 6 POHDINTA

Kiinteistöoikeudellisella kirjaamisella on suuri rooli yhteiskunnassamme. Vuonna 2012 kirjaamisviranomaiselle saapui valtakunnallisesti 249 357 kirjaamishakemusta. Vaikka useimmat henkilöt eivät joudu elämänsä aikana tekemisiin kirjaamisasioiden kanssa kovinkaan montaa kertaa, on sillä merkitystä paitsi kansantaloudellisesti myös kiinteistön omistajien oikeusturvan kannalta. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriä sekä kirjaamisprosessia tulisikin mielestäni tarkastella juuri tästä näkökulmasta.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri nauttii julkista luotettavuutta, mikä velvoittaa rekisterimerkintöjen oikeellisuuteen ja luotettavuuteen. Nämä lähtökohdat määrittelevät koko kirjaamisprosessia, joka monen mielestä saattaa tuntua työläältä ja byrokraattiselta. Kuitenkin sen tehtävänä on ennen kaikkea suojata vaihdannan osapuolten oikeusturvaa. Kirjaamiskäytännöt ovat olleet monessa suhteessa muutoksen kourissa viimeisten vuosien ja vuosikymmenten aikana. Lakimuutokset, kirjaamisasioiden siirto käräjäoikeuksista maanmittaustoimistoihin, uusi kirjaamisjärjestelmä ja monet muut seikat ovat pakkaneet tuulettamaan vanhoja käytäntöjä kirjaamisprosessissa ja arvioimaan niitä uudelleen. Valtion tulostavoitteet ovat osaltaan myös vaikuttaneet siihen, että käytäntöjä ja ylimääräisiä työvaiheita on alettu muuttaa ja karsimaan kokonaan pois. Samaan aikaan on alkanut myös keskustelu hakemusten laadusta, joka kirjaamisasioita käsittelevien henkilöiden kokemuksen perusteella on laskenut. Työn organisoinnin ja hakemusten laadun parantamisen eteen tehdyillä toimenpiteillä on pyritty lyhentämään hakemusten käsittelyaikoja ja lisäämään viranomaisen tehokkuutta ja tuloksellisuutta.

Hakemusten laatua selvitettiin ensimmäisen kerran virallisesti vuonna 2012 toteutetussa laadunseurantatutkimuksessa, joka toteutettiin valtakunnallisesti kaikissa maanmittaustoimistoissa. Tutkimuksessa tarkasteltiin hakemuksissa ilmeneviä puutteita kahden viikon seurantajakson aikana. Tutkimusjakson tuloksia on hyödynnetty ennen kaikkea sidosryhmätapaamisissa, joissa hakemusten puutteita ja sisältövaatimuksia on käyty asiakkaiden kanssa läpi. Laadun kehitystä arvioidakseen Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa päätettiin toteuttaa vastaava laadunseurantatutkimus. Tutkimuksessa kerättiin tietoa paitsi hakemusten puutteiden määrästä myös puuteiden laadusta. Tutkimus toteutettiin samalla menetelmällä kuin keväällä 2012, jotta tulokset olisivat vertailukelpoiset keskenään.



## 6.1 Tutkimuksen luotettavuuden arviointi

Kaksiviikkoisen tutkimusjakson aikana syyskuussa 2013 käsiteltiin yhteensä 890 hakemusta, jotka toimivat tutkimusaineistona. Aineisto kerättiin täyttämällä jokaisesta käsitelyyn otetusta hakemuksesta laadunseurantalomake. Tutkimuksen vastausprosentin, eli täytettyjen laadunseurantalomakkeiden määrän voidaan luottaa olevan korkea, sillä tutkimus toteutettiin Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimiston kirjaamishenkilökunnan keskuudessa, jossa kaikkien etuna ja tavoitteena on parantaa hakemusten laatua. Lisäksi tutkimus toteutettiin osana jokapäiväistä kirjaamisasioiden ratkaisutyötä työnantajan velvoittamana, joten kirjaamishenkilökunta oli valmiiksi motivoitunutta täyttämään hakemuslomaketta.

Hakemukset jakautuivat 424 lainhuutohakemukseen, 390 kiinnityshakemukseen, 54 vuokraoikeuden kirjaus- tai siirtohakemukseen sekä 22 muun erityisen oikeuden hakemukseen. Käsiteltyjen hakemusten jakautuminen eri asiaryhmiin tapahtui kutakuinkin samassa suhteessa kun asioita saapuu kirjaamisviranomaiselle tavallisestikin. Lainhuutohakemusten ja kiinnityshakemusten määrä tutkimuksessa oli sen verran suuri, että tutkimuksen voidaan uskoa antavan melko totuudenmukaisen kuvan niiden laadusta. Vuokraoikeuksien kirjaushakemusten määrä oli 54 hakemusta tutkimusjaksolla, joten sen virhemarginaali on suurempi kuin lainhuudoissa ja kiinnityksissä, mutta senkin voidaan olettaa antavan suuntaa-antavan kuvan hakemusten laadusta. Muiden erityisten oikeuksien kirjaushakemusten määrä jäi seurantajaksolla selvästi alle 30, joten sen tulokseen on suhtauduttava varauksella.<sup>116</sup> Määristä on huomattavissa erityisesti lainhuutojen ja kiinnitysten merkittävän suuri määrä. Niiden puutteet aiheuttavat siten myös eniten lisätyötä kirjaamisviranomaiselle. Tutkimuksen aineiston keruuseen käytettiin maanmittaustoimiston käytössä olevaa Webropol-sovellusta.

Tutkimusaineisto kerättiin täyttämällä jokaisesta kahden viikon aikana käsittelyyn otetusta hakemuksesta laadunseurantalomake, johon täytettiin tiedot asiaryhmästä, hakijasta tai asiamiehestä, siitä, oliko hakemus puutteellinen vai puutteeton, sekä puutteiden laadusta. Kerätyn tutkimusaineiston suurin yllätys oli käsiteltyjen hakemusten kokonaismäärä. Normaalisti kevät on kirjaamishakemusten suhteen kiireistä aikaa, joten sen vuoksi hakemuskäärän odotettiin olevan korkeintaan saman verran kuin keväällä 2012.

---

<sup>116</sup> Heikkilä 2005, 45, 188–189

Tämän lisäksi maanmittaustoimistoissa otettiin keväällä 2013 käyttöön uusi kirjaamisjärjestelmä, jonka on arvioitu hidastaneen hakemusten käsittelyä jonkin verran käytäntöjen ja sovelluksen opettelun vuoksi. Tulos yllätti kuitenkin positiivisesti. Käsiteltyjen hakemusten määrän kasvu osoittaa ratkaisutoiminnan tehostuneen.

Toukokuun 2012 ja syyskuun 2013 välillä kirjaamisasioissa on koettu suuria muutoksia. Kirjaamishenkilökunnan tiimirakenne muuttui 2013 vuoden alussa ja asioiden ohjaamista eri työjonoihin on tehostettu. Viimeisin suuri muutos on ollut uuden kirjaamisjärjestelmän käyttöönotto toukokuussa 2013. Tutkimusjakson ajankohta osui siinä mielessä hyvin, että sekä toukokuussa 2012 että syksyllä 2013 purettiin kirjaamishakemusten ”ruuhkaa”. Kirjaamishakemusten työjonot kokivat melkoisen ruuhkautumisen sen jälkeen kun kirjaamisasiat siirrettiin käräjäoikeuksista maanmittaustoimiston hoidettavaksi. Pahin tilanne oli Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistossa, jossa ruuhka saatiin purettua lopullisesti vasta vuonna 2012. Vuonna 2013 hakemukset sen sijaan ruuhkautuivat uuden kirjaamisjärjestelmän käyttöönoton ja sen jälkeen alkaneiden kesälomien seurauksena. Kirjaamishenkilökunnan ratkaisukapasiteetti oli siten molempina ajankohtina valjastettu äärimmilleen, jotta työjonoissa olevien hakemusten määrä saataisiin laskuun. Ratkaisutoiminnassa olevan kirjaamishenkilökunnan määrä ei myöskään ole kokenut merkittäviä muutoksia, joten tutkimusjaksojen tulokset ovat siinä mielessä hyvin vertailukelpoiset muista muutoksista huolimatta. Käsiteltyjen hakemusten suurempi määrä selittyykin varmasti pitkälti sillä, että hakemusten laatu on parantunut ja työn organisoinnin muutoksissa on onnistuttu.

## **6.2 Seurantatutkimuksen tuloksien arviointi**

Hakemusten parempi laatu on suoraan verrannollinen niiden käsittelyaikoihin. Laadukas hakemus on ratkaistavissa nopeasti, sillä se ei tarvitse aikaa vievää täydennysmenettelyä. Tässä seurantatutkimuksessa todistettiin hakemusten laadulla olevan suora yhteys kirjaamisprosessin tehokkuuteen ja käsittelyaikoihin.

Hakemusten puutteiden laatu ja asiamieskohtaiset tulokset ovat mielestäni ne seikat, joihin kannattaa jatkossa kiinnittää erityistä huomiota. Puutteissa erityisesti hakemuslomakkeiden puutteet pistävät silmään. Hakemuslomakkeissa ilmenee varsin paljon puutteita. Peräti 20 % kaikista kirjaamishakemusten puutteista on hakemuslomakkeen

puutteita. Hakemuslomakkeen puutteiden suhteellinen osuus kaikista puutteista oli jopa lisääntynyt edelliseen laadunseurantatutkimukseen verrattuna. Maanmittauslaitos on ottanut marraskuussa 2012 käyttöön uudet kirjaamishakemuslomakepohjat eri kirjaamisasioille. Niiden täyttämiseen on lisäksi saatavilla ohjeita ja ne on laadittu siten, että hakijan on helppo täyttää ne oikein, jos ne vain täytetään huolellisesti. Vaikka laki ei velvoita kirjaamisasioiden asiakasta käyttämään juuri maanmittauslaitoksen omia lomakepohjia, voidaan niiden käyttöä suositella, koska niissä on valmiiksi otettu huomioon kaikki kirjaamista varten relevantit seikat. Maanmittauslaitoksen omien lomakepohjien käyttö on siinäkin mielessä suositeltavaa, että niiden täyttämiseksi kirjaamisviranomaisen voi antaa viranhoitoon kuuluvaa ohjeistusta ja neuvontaa. Hakemuslomakkeiden puutteita onkin vaikea selittää millään muulla kuin hakijan huolimattomuudella. Toki virheitä on monenlaisia, mutta kokemuksen mukaan varsin usein hakemuslomakkeen puute olisi ollut huomattavissa jo ennen kirjaamisasian vireilletuloa. Tyypillinen virhe hakemuksessa on virhe kiinteistön yksilöinnissä, hakijan yksilöinnissä tai allekirjoituksissa. Nämä kaikki virheet olisivat olleet helposti tarkistettavissa ja vältettävissä huolellisella hakemuksen täyttämällä. Koska hakemuslomakkeen puutteet ovat tyypillisesti varsin pieniä ja ”turhia”, on niiden korjaaminen kirjaamisviranomaisen ja myös asiakkaan näkökulmasta varsin turhauttavaa. Hakemuslomake on kuitenkin oltava oikein, sillä kirjaamisviranomaisen ratkaisu perustuu aina pyydettyyn kirjattavaan asiaan, ja pyyntö kirjauksesta tehdään juuri hakemuksella. Tulevissa sidosryhmätapaamisissa onkin mielestäni syytä korostaa hakemuslomakkeiden tärkeyttä.

Sähköinen asiointi voi parantaa hakemuslomakkeiden laatua tulevaisuudessa. Sähköiset järjestelmät on mahdollista nykypäivänä rakentaa siten, että ne tarkistaisivat automaattisesti hakemuksen tiedot ennen lähetystä, joten tyypillisiä kirjoitus tai näppäilyvirheitä ei sen jälkeen enää tulisi. Sähköinen kiinteistökauppa on tulevaisuudessa arkipäivää ja sen myötä osa hakemuksista on mahdollista laittaa vireille sähköisen kiinteistökaupan verkkopalvelun kautta. Onkin mielenkiintoista nähdä kuinka se tulee vaikuttamaan jokapäiväiseen työhön maanmittauslaitoksella.

Toiseksi yleisin puute ilmenee saantokirjassa tai sen osassa. Kiinteän omaisuuden vaihdanta on varsin tiukasti lakiin perustuva oikeustoimi. Sen on tapahduttava tietyllä tavalla, jotta se olisi kirjaamiskelpoinen. Saantokirja tutkitaan aina kirjaamisprosessissa ja sen puutteisiin puututaan. Saantokirjan laadinnassa tarvitaan laajaa maakaaren ja muun lainsäädännön tuntemusta. Myös kaupanvahvistajan rooli korostuu niissä saannoissa,

joissa kaupanvahvistus on pakollinen. Tähän puuteryhmään on mahdollista vaikuttaa edelleen sidosryhmätapaamisissa. Edelliseen laadunseurantatutkimukseen verrattuna alkuperäisen saantokirjan puutteet on saatu laskemaan, mutta työtä kannattaa jatkaa edelleen. Erityisesti tietoiskut kiinteistönvälittäjille, pankeille ja kaupanvahvistajille saantokirjojen sisältövaatimuksista ovat tärkeitä. Seuraavaksi yleisimmät puuteryhmät olivat perukirjaan ja vainajan sukuselvitykseen liittyviä. Niiden osuus puutteista oli edelliseen laadunseurantatutkimukseen verrattuna jopa kasvanut, mikä saattaa selittyä sillä, että muiden puutteiden osuus oli vastaavasti pienentynyt. Perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen tutkiminen on kirjaamisviranomaisenkin kannalta usein varsin haasteellista. Niiden tutkiminen vaatii niin laajaa erityislainsäädännön tuntemusta, että aivan kaikki kirjaamissihteeritkään eivät ratkaise perhe- ja perintöoikeudellisia saantoja. Hakemusten puutteet näissä hakemuksissa ovat siten jollakin tavalla ymmärrettävämpiä. Kuitenkin perukirjat ja sukuselvitykset ovat hyvin yleisiä perhe- ja perintöoikeudellisissa saannoissa ja usein myös muissa vaihdannoissa, jos toisena osapuolena on esimerkiksi jakamaton kuolinpesä. Tästä syystä kannattaa miettiä olisiko mielekästä perehdyttää asiamiehiä myös perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen saloihin paremmin.

### **6.3 Asiamieskohtaisten tulosten arviointia**

Asiamieskohtaiset tulokset olivat pääosin rohkaisevia. Laadun odotettiin olevan parantunut etenkin niiden asiamiesten kohdalla, joiden kanssa yhteistyötä hakemusten laadun parantamiseksi on lisätty. Positiivista oli myös se, että hakijoiden itsensä ja muiden asiamiesten toimittamien hakemusten laatu pääsääntöisesti on parantunut. Etenkin sellaiset asiamiehet, jotka ovat keskittäneet kirjaamisasioiden hoidon jollekin tietylle henkilölle tai yksikölle organisaatiossaan, pärjäsivät vertailussa hyvin. Vaikka pankit toimittivat keskimäärin tutkimuksen laadukkaimmat hakemukset, oli vaihteluväli eri pankkien välillä varsin kirjava. Huolestuttava huomio oli myös se, että joidenkin pankkien hakemusten laatutaso oli samaa luokkaa hakijan itsensä toimittamien hakemusten kanssa. Pankit kuitenkin laskuttavat asiakastaan asioiden hoidosta ja tarjoavat palvelua asiantuntijapalveluna. Asiantuntemuksen tulisi kirjaamisviranomaisen näkökulmasta kuitenkin lähtökohtaisesti näkyä laadukkaampina hakemuksina. Nyt jotkin asiamiehet kuitenkin tuntuvat teettävän osan asiantuntijatyöstä viranomaisella. Asiamiehen olettaisi tietävän mitä lainhuudossa tai erityisen oikeuden kirjauksessa tehdään ja mitä asiakirjoja kirjaamista varten tulee toimittaa. Kirjaamisviranomaisen onkin tällaisissa tilanteissa

varsin ristiriitaisessa asemassa, koska viranomaisen tehtävänä on lähtökohtaisesti tutkia ainoastaan saannon laillisuus ja ratkaista kirjattava oikeus.

Tutkimuksessa kävi myös ilmi, että laadukkaimmat lainhuutohakemukset saapuivat hakijoilta itseltään. Tulos oli yllättävä, ajatellen asiaa juuri asiantuntijapalvelun näkökulmasta. Syynä tähän voi osittain olla se, että suuri osa hakijoiden itsensä hakemista lainhuudoista on melko yksinkertaisia - niin sanottuja peruslainhuutoja. Asiamiehille ohjataan helposti haastavammat saannot kuten perhe- ja perintöoikeudellisten saantojen perusteella haettavat lainhuudot. Näissä hakemuksissa on ymmärrettävästi enemmän puutteita kuin yksinkertaisen kaupan perusteella haettavassa lainhuudossa. Siitä huolimatta tulos yllätti ja osoittaa sen, että kirjaamisasioiden sidosryhmäyhteistyötä tulee jatkaa ja kirjaamisasioita käsittelevien henkilöiden tietämystä tulee syventää.

#### **6.4 Tutkimuksen tarkoituksen ja tavoitteen toteutumisen arviointi**

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää kuinka suuri osa kirjaamisviranomaiselle saapuvista hakemuksista on puutteellisia ja millaisia esiintyvät puutteet ovat. Tutkimus toteutettiin siten, että se kertoi lisäksi sen mistä puutteelliset hakemukset saapuivat, eli antoivat kirjaamisviranomaiselle hakija ja asiamieskohtaisia tuloksia. Tuloksia oli tarkoitus verrata vuonna 2012 toukokuussa toteutettuun vastaavaan laadunseurantatutkimuksen tuloksiin ja arvioida hakemusten laadun kehitystä. Työn tarkoitus onnistui hyvin. Kaksiviikkoinen laadunseurantajakso sujui ongelmitta ja sillä saatiin kerättyä arvioinnin kannalta hyvin tietoa hakemusten laadusta. Tutkimus toteutettiin nimenomaan siitä näkökulmasta, että sitä pystyttäisiin vertaamaan vuoden 2012 tuloksiin. Näin pystyttiin arvioimaan hakemusten laadun kehitystä ja tässä mielestäni onnistuttiin.

Työn tavoitteena on parantaa kirjaamishakemusten laatua. Kerätyn aineiston pohjalta maanmittaustoimistossa arvioidaan kuinka hakemusten laatua pystyttäisiin parantamaan edelleen. Tutkimuksen tulokset osoittavat kirjaamishakemusten laadun parantuneen keväästä 2012, joten tämä työ todistaa ainakin tavoitteen oikeasuuntaisen kehityksen. Tulos onkin pitkälti toteutetun sidosryhmäyhteistyön tulosta. Pirkanmaan-Satakunnan maanmittauslaitos on järjestänyt sidosryhmiensä kanssa tapaamisia, joissa on käyty läpi hakemusten sisältövaatimuksia ja niissä ilmeneviä puutteista. Nämä tapaamiset ovat selvästi kantaneet hedelmää ja kannustavat jatkamaan yhteistyötä myös jatkossa. Työn

tuloksia tullaankin käyttämään jälleen vuoden 2013 lopun ja 2014 alun sidostyhmätaapaamisissa.

Kirjaamishakemusten laadun parantamisen eteen on mielestäni hyvä tehdä työtä myös jatkossa. Sidosryhmätapaamisten on nyt osoitettu olevan hyödyllisiä, joten olisikin syytä miettiä kuinka yhteistyötä voitaisiin edelleen kehittää. Tähän asti tietoiskut on suunnattu pankeille ja muille asiamiehinä toimiville sidosryhmille. Kuitenkin merkittävän suuri määrä hakemuksista tulee edelleen hakijoilta itseltään. Vastaavien tietoiskujen järjestäminen yksityishenkilöille ei ole mielestäni mielekästä, koska yksityishenkilön ei tavallisesti tarvitse asioida kirjaamisasioiden parissa kovinkaan montaa kertaa elämässään. Mutta olisiko kirjaamisen hakua mahdollista helpottaa jotenkin muuten? Sähköinen asiointi kehittyy päivä päivältä ja sen avulla olisi mahdollista laatia käyttäjäystävällisiä käyttöjärjestelmiä. Tällä hetkellä sähköinen hakemusmenettely ei ole kirjaamisviranomaisella mahdollista kuten esimerkiksi Kelalla, jossa sähköinen asiointi on viety jo varsin pitkälle. Olisiko samantyylinen sovellus mahdollista myös kirjaamisasioissa? Kiinteistökaupan verkkopalvelu mahdollistaa tulevaisuudessa osittain sähköisen asioinnin, mutta se kuinka nopeasti se yleistyy ja kuinka se otetaan käyttöön jää nähtäväksi. Koska kirjaamishakemus tulee vireille samalla hetkellä kun kiinteistökauppa tehdään verkossa, tuo uusi järjestelmä ainakin parannusta siihen, että lainhuutoa haetaan ajoissa. Myös kauppakirja siirtyy viranomaisen nähtäväksi järjestelmän kautta, joten sitä ei jatkossa tarvitse toimittaa erikseen hakemuksen liitteeksi. Koska kauppa vahvistetaan järjestelmässä sähköisesti, ei erillistä kaupanvahvistustakaan enää jatkossa tarvita. Kirjaamishenkilökunnalla onkin paljon odotuksia uutta järjestelmää kohtaan. Sen odotetaan tuovan positiivista kehitystä myös hakemusten laatuun. Erityisesti asiamiesten toivotaan ottavan sähköinen kiinteistön vaihdanta pian käyttöön.

## 6.5 Lopuksi

Kirjaamisprosessiin on tulossa suuria muutoksia jälleen lähitulevaisuudessa. Kiinteistökaupan verkkopalvelu ja maanmittauslaitoksen suuri organisaatiomuutos vuoden 2014 alusta alkaen puhututtavat tällä hetkellä kovasti. Se kuinka kirjaamisprosessi kehittyy esimerkiksi seuraavan vuoden aikana, on vielä arvoitus, mutta on mielenkiintoista nähdä kuinka kaikki muutokset tulevat vaikuttamaan asiointiin kirjaamisasioissa. Se on varmaa, että kiinteistöoikeudellinen kirjaaminen jatkuu ja työtä prosessin tehostamiseksi

on syytä jatkaa. Hakemusmenettely ja sen haasteet voivat olla varsin erilaista tulevaisuudessa. Prosessin muutosten arviointia olisi ollut mielenkiintoista arvioida syvemmin myös tässä työssä, mutta valitettavasti ajankohta ei mahdollista muutosten arviointia enempää tässä vaiheessa.

Opinnäytetyön tekeminen omaan työhön liittyen oli monessa mielessä opettavainen kokemus. Itse olen saanut työn kautta arvokasta kokemusta ja näkemystä hakemusten laadusta ja kirjaamismenettelystä yleensä. Oma urakehitys maanmittauslaitoksella kirjaamisasioiden parissa on lisäksi antanut valtavasti valmiuksia tämän työn kirjoittamiseen. Samalla syvempi perehtyminen hakemusten sisältöön ja laatuun on tukenut työsäöppimistani ja parantanut valmiuksiani työntekijänä. Toivon opinnäytetyöstäni olevan tulevaisuudessa hyötyä erityisesti työnantajalleni ja olen kiitollinen saadessani olla mukana prosessissa kirjaamishakemusten laadun parantamiseksi ja siten koko työyhteisömme jokapäiväisen työnteon helpottamiseksi. Olen kokenut erityisen rohkaisevana palautteen, jota sidosryhmätapaamisista on saatu. Palaute on ollut kannustavaa ja sidosryhmäyhteistyön on toivottu saavan jatkoa. Toivonkin tämän työn palvelevan tulevia sidosryhmätapaamisia ja helpottavan niiden kautta myös sidosryhmiemme työtä kirjaamisasioiden parissa.

## LÄHTEET

Eduskunnan valiokuntakäsittely HE 68/2013 vp. 2013. Käsittelytiedot. Päivitetty 23.10.2013. Luettu 24.10.2013.  
<http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/vex3000.sh?TUNNISTE=HE+68/2013>.

HE 68/2013 Hallituksen esitys eduskunnalle Maanmittauslaitosta koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 30/2009 Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöjen kirjaamisasioiden siirtämistä käräjäoikeuksilta maanmittauslaitokselle koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 120/1994 Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Heikkilä, T. 2005. Tilastollinen tutkimus. 5.-6. painos. Helsinki: Edita Prima Oy.

Hiiri, T. Pirkanmaan-Satakunnan kirjaamislakimies 2012. KIRJAAMISVIRANOMAISEN NÄKÖKULMA: ongelmatilanteita luovutuskirjan muotovaatimuksissa - tulkintoja ja linjauksia kirjaamismenettelyn käsikirjassa. Koulutusaineisto. Maanmittauslaitos.

Holopainen, M. & Pulkkinen, P. 2008. Tilastolliset menetelmät. 5., uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit Oy.

Jauhiainen, S. 2012. Kirjaamishakemusten laadunseuranta - Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto. Liiketalouden koulutusohjelma, Tampereen ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.

Jokela, M. & Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Jukkola, J. & Järvenoja, M. & Kaari, P. & Romppainen, L. & Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. 5. uudistettu painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kangas, U. 2006. Perhe- ja perintöoikeuden alkeet. Helsinki: Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut.

Kartio, L. & Tammi-Salminen, E. 2012. VI. Kirjaamisjärjestelmä esineoikeudessa. Teoksessa Saarnilehto, A., Annola, V. ym. (toim.) Varallisuus oikeus. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Kasso, M. 2001. Huoneenvuokrasopimukset. 2. painos. Helsinki: Kauppakaari.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kirjaamismenettelyn käsikirja. 2013. Maanmittauslaitoksen julkaisu. Luettu 9.9.2013.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/kirjaamismenettelynkasikirja>



KKO 1954 II 78

KKO 1993:2

Laininen, P. 2004. Tilastollisen analyysin perusteet. 3. korjattu painos. Helsinki: Otatieto Oy.

Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2012. Maanmittauslaitos. Luettu 4.9.2013. [http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml\\_maanmittaus-2012\\_nettiin.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_maanmittaus-2012_nettiin.pdf).

Maanmittauslaitos 2013. Kiinteistökaupan verkkopalvelu. Luettu 23.10.2013. <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/kiinteistokauppa-kirjaamisasiat/kiinteistokaupan-verkkopalvelu>.

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro.

Mähönen, J. 2004a. Lainhuudatuksen laillisuusperiaate ja ehdollisen saannon lainhuudatus. Joensuun yliopiston oikeustieteellisiä julkaisuja. Joensuu: Joensuun yliopistopaino.

Mähönen, J. 2004b. Sähköinen kiinteistönkauppa ja lainhuuto. Defensor Legis 5/2004, 816 - 842.

Niemi, M. 2002. Maakaaren järjestelmä osa I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. Helsinki: WSOY.

Niemi, M. 2008. Miksi kiinteistöjen kirjaamisasiat on siirrettävä maanmittauslaitokselle? Defensor Legis 1/2008, 68 – 90.

Niemi, M. 2010. Maakaaren järjestelmä III. Kiinnitys ja panttioikeus. Helsinki: WSOYpro Oy.

Niemi, M. 2012. Maakaaren järjestelmä II. Kirjaaminen ja lainhuudatus. 2., uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Puronen, P. 2007. Varainsiirtoverotus. 3. painos. Helsinki: Talentum.

Saarnilehto, A. 2009. Sopimusoikeuden perusteet. 7. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Savolainen, J. 2013. Sähköinen kiinteistökauppa mahdolliseksi marraskuussa - kaupanvahvistajaa ei enää tarvita. Edilex Uutiset. Julkaistu 23.8.2013. Luettu 27.9.2013. <http://www.edilex.fi/uutiset/37194>

Taloussanomat 2012. Taloussanakirja. Luettu 13.5.2013. <http://www.taloussanomat.fi/porssi/sanakirja/>

Tammi-Salminen, E. 2004. Omistussuhteiden selkeys ja pysyvyys – havaintoja ja koivia näkökohtia. Teoksessa Björne, L. & Saarnilehto, A. & Tammi-Salminen, E. & Tuomisto, J. (toim.) Omistus, sopimus, vaihdanta. Turku: Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta.

Tepora, J. & Kartio, L. & Koulu, R. & Wirilander, J. 2003. Kiinteistön käyttö ja luovutus. 4. painos. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Tepora, J. 2006. Johdatus esineoikeuteen. 2. täyd. painos. Helsinki: Helsingin yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta.

Tepora, J. & Kaisto, J. & Hakkola, E. 2009. Esine vakuudet. CC Lakimiesliiton kustannus. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino.

Tepora, J. & Kartio, L. & Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. painos. Helsinki: Talentum.

Ungern, H. Maanmittauslaitoksen johtava kirjaamislakimies. 2011. Kirjaamisasiaa koskevan hakemuksen sisällöstä ja liitteistä. Muistio. Maanmittauslaitos.

Vermanne, K. Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimiston kirjaamispäällikkö. 2013. Haastattelu 2.10.2013. Haastattelija Myllymaa, L. Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimisto. Tampereen toimipiste.

## LIITTEET

### Liite 1. Laadunseurantalomakkeen saatekirje



MAANMITTAUSLAITOS

### KIRJAAMISHAKEMUSTEN LAADUN SEURANTA 2.-13.9.2013

#### TAVOITTEENA KIRJAAMISHAKEMUSTEN LAADUN PARANTAMINEN

Toukokuussa 2012 järjestettiin valtakunnallinen kirjaamishakemusten laadunseurantajakso, jonka tuloksia on hyödynnetty muun muassa sidosryhmätapaamisissa sekä asiamiehille suunnatuissa tietoisuuksilla syksyllä 2012. Yhteistyön tulosten arvioimiseksi Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaus-toimistossa järjestetään syksyllä 2013 vastaava laadunseurantajakso, jotta voidaan nähdä onko kirjaamishakemusten laadussa tapahtunut toivottua muutosta. Tuloksia tullaan käyttämään myös jatkossa sidosryhmäyhteistyössä.

#### SEURANNAN SUORITTAMINEN

- Käytetään laadunseurantalomaketta
- Maksullinen tuotanto
- Käsiteltävät asiat
- Kirjaamissihteerit ja kirjaamislakimiehet

#### LAADUNSEURANTALOMAKKEEN TÄYTTÄMINEN

- Täytetään kaikista 2.-13.9.2013 käsitellyistä lainhuudoista, kiinnityksistä ja erityisistä oikeuksista
- Tarkoitus on täyttää lomake vaikka hakemuksessa ei olisikaan puutetta, jotta saadaan selville käsiteltyjen hakemusten kokonaismäärä
- Jokaisesta lomakkeesta täytetään kohdat: asia, hakija/asiamies ja käsittely
- Puutteellisen hakemuksen kohdalla lomakkeesta täytetään lisäksi puutteellisen hakemuksen hakemustunnus. Puutteet eritellään kohtaan puutteet
- Lomakkeeseen on eritelty tärkeimmät sidosryhmät sekä yleisimmät puutteet, mutta tarvittaessa voi selittää asian kohtaan "muu, mikä?"

## Liite 2. Laadunseurantalomake



MAANMITTAUSLAITOS

## KIRJAAMISHAKEMUSTEN LAADUNSEURANTALOMAKE 2013

## 1. ASIA (valittava ainakin 1) \*

- ☐ Lainhuuto  
☐ Kiinnitys  
☐ Vuokraoikeus/vuokraoikeuden siirto (laitostunnuksella tai ilman)  
☐ Muu erityinen oikeus

## 2. HAKIJA/ ASIAMIES (valittava ainakin 1) \*

- ☐ Aktia Pankki  
☐ Handelsbanken  
☐ Nordea  
 OP-Pohjola  
☐ TSOP  
☐ Länsi-Suomen Osuuspankki  
☐ OP, muu  
☐ POP Pankki  
☐ Danske Pankki  
☐ Säästöpankki  
☐ Tapiola Pankki  
☐ Ålandsbanken  
☐ Hakija itse  
☐ Yksityinen asiamies  
☐ Asianaajotoimisto  
☐ Lakiasiantomisto  
☐ Kunta tai kaupunki  
☐ Oikeusaputoimisto  
☐ Kiinteistönvälittäjä  
☐ Rakennusliike  
☐ Muu, mikä?

## 3. KÄSITTELY (valitse toinen) \*

- ☐ Ei puutteita  
☐ Pyysin täydennystä hakemukseen, täytä hakemustunnus

## 4. PUUTTEET

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Hakemus                                | <input type="checkbox"/> Varainsiirtoverokuitti                         |
| <input type="checkbox"/> Verottajan lausunto                    | <input type="checkbox"/> Ensiasunnon ostajan oma vakuutus               |
| <input type="checkbox"/> Alkuperäinen saantokirja tai sen osa   | <input type="checkbox"/> Valtakirja                                     |
| <input type="checkbox"/> Selvitys omistusoikeuden siirtymisestä | <input type="checkbox"/> Puolison suostumus                             |
| <input type="checkbox"/> Panttikirja                            | <input type="checkbox"/> Kunnan päätös                                  |
| <input type="checkbox"/> Yhtiön pöytäkirja                      | <input type="checkbox"/> Sukuselvitys/virkatodistusta vastaava todistus |
| <input type="checkbox"/> Perukirja/perukirjan liitteet          | <input type="checkbox"/> Maistraatin lupa                               |
| <input type="checkbox"/> Ositussopimus                          | <input type="checkbox"/> Testamentti                                    |
| <input type="checkbox"/> Muu, Mikä? <input type="text"/>        |   |

☐ Vahvista vastausten lähetys  
 Lähetä

## Liite 4. Hakemusten puutteet

Muu, mikä? –kohdan vastaukset:

### 4. PUUTTEET

#### Muu, Mikä? -vastaukset

- Hakemuksen peruutus
- avioehtosopimus
- rasiustodistus yrityskiinnitysrekisteristä
- rasiustodistus yrityskiinnitysrekisteristä
- rasiustodistus yrityskiinnitysrekisteristä
- rasiustodistus yrityskiinnitysrekisteristä
- rasiustodistus yrityskiinnitysrekisteristä
- rasiustodistus yrityskiinnitysrekisteristä
- Tehtävä perinnönjako, käräjäoikeuden päätös ja selvitys tasingon maksusta
- Hakemus peruutettava, hakijalla ei lainhuutoa
- Kiinteistön omistajan suostumus
- selvitys myyjän omistusoikeudesta 3 kiinteistöön
- Säätiön säännöt
- Kirkkovaltuuston päätös
- lainvoimaisuustodistus, ohjesääntö ja poikkeamislupa
- Selvitys kiinteistön omistusoikeudesta
- suostumuksia ja kiinnitysten muuttamishakemuksia
- yhtiön perustamissopimus, yhdyskuntajärjestys, ote uskonnollisten yhdyskuntien rekisteristä, pöytäkirja myyntipäätöksestä
- Lainvoimaisuustodistus valtiokonttorin päätökseen
- Lakitutkikysymys

## Liite 6. Puutteet asiaryhmittäin

LAINHUUDOT		
Puute	kpl	%
Alkuperäinen saantokirja tai sen osa	26	15 %
Sukuselvitys/virkatodistusta vastaava todistus	24	14 %
Perukirja/perukirjan liitteet	21	12 %
Varainsiirtoverokuitti	16	9 %
Hakemus	15	9 %
Selvitys omistusoikeuden siirtymisestä	11	6 %
Verottajan lausunto	9	5 %
Kunnan päätös	9	5 %
Muu, Mikä?	9	5 %
Puolison suostumus	8	5 %
Valtakirja	7	4 %
Ositus sopimus	5	3 %
Testamentti	5	3 %
Ensiasunnon ostajan oma vakuutus	3	2 %
Yhtiön pöytäkirja	2	1 %
Panttikirja	0	0 %
Maistraatin lupa	0	0 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>170</b>	<b>100 %</b>

KIINNITYKSET		
Puute	kpl	%
Hakemus	30	67 %
Perukirja/perukirjan liitteet	6	13 %
Valtakirja	2	4 %
Yhtiön pöytäkirja	2	4 %
Sukuselvitys/virkatodistusta vastaava todistus	2	4 %
Muu, mikä?	2	4 %
Kunnan päätös	1	2 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>45</b>	<b>100 %</b>

2 ( 2 )

VUOKRAOIKEUDET		
Puute	kpl	%
Kunnan päätös	5	21 %
Hakemus	4	17 %
Alkuperäinen saantokirja tai sen osa	3	13 %
Selvitys omistusoikeuden siirtymisestä	3	13 %
Muu, Mikä?	3	13 %
Puolison suostumus	2	8 %
Sukuselvitys/virkatodistusta vastaava todistus	1	4 %
Perukirja/perukirjan liitteet	1	4 %
Verottajan lausunto	1	4 %
Yhtiön pöytäkirja	1	4 %
YHTEENSÄ	24	100 %

MUUT ERITYISET OIKEUDET		
Puute	kpl	%
Muu, Mikä?	7	70 %
Hakemus	2	20 %
Panttikirja	1	10 %
YHTEENSÄ	10	100 %